Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations commenceront à se replier

Deuxième trimestre de 2005

Aperçu

Mises en chantier

2005 : 216 400

2006 : 200 200

Ventes de logements existants

2005 : 441 100

2006 : 425 300

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera en 2005. Il s'établira à 216 400, sommet qui n'aura été dépassé que deux fois en 17 ans, après quoi il continuera de fléchir en 2006 pour se fixer à 200 200. Le ralentissement de l'activité témoignera de la légère montée des taux hypothécaires et du fait que la demande déborde moins sur le marché du neuf en raison du meilleur équilibre dont fait preuve le marché de l'existant.

Ventes de logements existants : Le nombre de ventes sur le marché de l'existant descendra à 441 100 en 2005 et à 425 300 en 2006, sous l'effet conjugué de l'augmentation des prix et de la faible hausse des taux hypothécaires.

Prix de revente : L'accroissement des prix des habitations ralentira, car les marchés de revente cesseront peu à peu de favoriser les vendeurs pour se rééquilibrer davantage. (Voir en page 3)

Région À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Dans cette province, l'économie connaît une progression plus forte que son taux de croissance potentiel, et le marché de l'emploi s'améliorera au sein d'une économie en expansion. En conséquence, le nombre de mises en chantier dépassera le cap des 33 000 en 2005. (Voir en page 9)

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : Perspectives 2005-2009**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au 613-748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante :
http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/st_main.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en avril 2005.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du troisième trimestre de 2005. Sa diffusion est prévue pour le mois d'août.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2005-Q02

Perspectives nationales

En détail

Le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada diminuera de 7,3 % pour se fixer à 216 400 cette année, après avoir atteint 233 431 en 2004 – un sommet inégalé depuis 17 ans. La construction résidentielle continuera de ralentir en 2006 : le nombre de mises en chantier fléchira de 7,5 % pour s'établir à 200 200. Malgré la baisse, l'activité restera intense par comparaison aux normes historiques.

Les prix des habitations ont augmenté rapidement depuis trois ans. La croissance continue, quoique plus lente, des prix ainsi que les modestes hausses de taux hypothécaires prévues cette année et l'an prochain se traduiront par un affaiblissement graduel de la demande. Ce sont surtout les accédants à la propriété qui pourraient trouver la montée des charges de remboursement hypothécaire plus difficile à supporter, car bon nombre n'ont pas d'avoir propre dans lequel puiser pour se constituer une mise de fonds. En outre, le relèvement des taux d'inoccupation sur le marché locatif a modéré la progression des loyers. De ce fait, l'écart entre les frais de location et les frais de possession s'est creusé, ce qui pourrait également réduire la demande de logements pour propriétaire-occupant parmi les accédants à la propriété.

D'autres facteurs laissent envisager que le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle perdra de sa vigueur. La demande qui s'était accumulée dans les années 1990 est en train de se résorber peu à peu, si bien que le volume des mises en chantier retrouvera graduellement des niveaux qui cadrent davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux. Le nombre accru de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente élargit le choix dont disposent les personnes recherchant une habitation et atténue le débordement de la demande vers le marché du neuf. Cette diminution du trop-plein de demande favorisera le recul des mises en chantier en 2005 et en 2006, tout comme l'augmentation des coûts de construction, qui contribue à accentuer les différences de prix entre le marché du neuf et celui de l'existant.

Baisse des mises en chantier de maisons individuelles

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera de 9,8 % en 2005 puis de 7,7 % en 2006, pour s'établir respectivement à 116 500 et 107 500.

La construction de logements individuels ralentira dans toutes les provinces du Canada en 2005, sauf au Manitoba et en Saskatchewan, où elle s'accélérera légèrement. Les taux de décroissance les plus importants seront enregistrés à Terre-Neuve (14,8 %), en Ontario (14,2 %) et au Québec (11,7 %). Au Manitoba, les mises en chantier de logements individuels progresseront de 3,3 %, pour se chiffrer à 3 600. En Saskatchewan, la hausse sera de 0,3 %, ce qui correspond à 2 200 logements individuels.

La construction de logements collectifs s'affaiblira quelque peu en 2005

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier devrait également se replier en 2005, mais dans une moindre mesure que du côté des maisons individuelles. Voilà qui témoigne du glissement de la demande vers des logements moins chers.

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 99 900 en 2005 et à 92 700 en 2006, ce qui correspond à des baisses respectives de 4,2 et 7,2 %. La construction d'appartements fléchira de 6,1 %, et celle de jumelés, de 5,6 %, alors que celle de maisons en rangée progressera de 2,5 %.

En 2005, la production d'ensembles résidentiels s'essoufflera dans seulement quatre des dix provinces du Canada : à Terre-Neuve, à l'Île-du-Prince-Édouard, au Québec et en Alberta. Par contre, les reculs prévus dans ces provinces l'emporteront largement sur les gains qui seront réalisés ailleurs au pays.

Les ventes S.I.A.® resteront nombreuses

Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.)® toucheront cette année leur deuxième sommet en importance; elles se chiffreront à 441 100, accusant une baisse de 4,3 % par rapport à l'an dernier. En 2006, la hausse des nouvelles inscriptions contribuera à maintenir la vigueur des ventes S.I.A.®, lesquelles seront au nombre de 425 300. Toutefois, la progression constante des prix qui est observée depuis trois ans et l'élévation attendue des taux hypothécaires feront augmenter les charges de remboursement hypothécaire et entraîneront un relâchement graduel de la demande de logements.

Le volume des ventes va s'amenuiser partout au pays, sauf au Nouveau-Brunswick, au Manitoba et en Saskatchewan. Le Québec sera la seule province à enregistrer un taux de régression à deux chiffres en 2005.

Une modeste augmentation des prix est à prévoir

Le rythme de croissance des prix des habitations existantes se modérera en 2005. De nombreux logements existants seront inscrits au S.I.A.® encore cette année, tandis que les ventes fléchiront. Par conséquent, les marchés de revente vont se rééquilibrer davantage, et les pressions qui s'exercent sur les prix vont s'atténuer. Le prix S.I.A.® moyen gagnera 6,8 % en 2005 et 4,3 % en 2006.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Le produit intérieur brut (PIB) réel du Canada a connu une expansion de 2,8 % en 2004. Bien que ce taux de croissance soit supérieur à celui de 2,0 % enregistré l'année précédente, la progression de l'économie reste légèrement inférieure à la tendance.

La hausse du PIB réel a été limitée par les faibles résultats du commerce avec d'autres pays. Les exportations ont tout de même augmenté de 4,9 % en 2004, mais l'accroissement des importations a été encore plus considérable (8,2 %). Si l'on ne tient pas compte du commerce international, l'économie canadienne a réalisé une performance beaucoup plus encourageante. En effet, la demande intérieure finale s'est intensifiée de 3,8 % en 2004. Les dépenses de consommation, l'investissement résidentiel et les investissements dans le secteur des machines et du matériel ont contribué à la vigueur de l'économie nationale.

L'économie devrait continuer de croître lentement pendant la première moitié de 2005, en attendant que l'importante accumulation des stocks d'entreprises se résorbe et que les exportations continuent de s'ajuster à la valeur accrue du dollar canadien. Cependant, l'augmentation du PIB s'accélérera dans la seconde moitié de l'année. La croissance moyenne se chiffrera donc à 2,6 % pour 2005, puis elle se raffermira pour atteindre 3,2 % en 2006.

Les taux hypothécaires

L'inflation au Canada se comporte bien. Comme la croissance économique restera inférieure à la tendance au premier semestre de 2005, il ne risque pas de se former de pressions inflationnistes considérables à court terme. Cependant, certains indicateurs donnent à penser que l'économie canadienne atteint presque son plein potentiel en ce moment : grande utilisation de la capacité de production, rapport emploi-population quasi record, faible écart de production. Par conséquent, on s'attend à ce que la Banque du Canada majore graduellement les taux d'intérêt en 2005 et 2006 afin de ramener la conjoncture monétaire à une position plus neutre. Résultat : le taux préférentiel se relèvera lentement cette année et l'an prochain.

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément en 2005 et 2006, mais l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005.

La migration

En matière d'immigration, le Canada vise à accueillir entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année. Récemment, le ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration a annoncé des mesures visant à accélérer le traitement des demandes de parrainage pour des parents et des grands-parents qui veulent immigrer au Canada dans la catégorie du regroupement familial.

En 2004, plus de 235 000 personnes sont venues s'établir au Canada, comparativement à quelque 221 000 l'année précédente. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux deviennent propriétaire de leur habitation.

L'emploi et le revenu

En 2004, le marché canadien du travail a fait bonne figure, et l'emploi a crû de 1,8 % par rapport à 2003. Entre janvier 2004 et mars 2005, il s'est créé environ 250 000 postes, dont 245 000 sont à plein temps. Ainsi, le taux de chômage est descendu à 6,9 % et, à l'heure actuelle, une proportion presque record de Canadiens sont occupés.

L'économie canadienne étant proche du plein emploi, la création d'emplois ralentira pour retrouver une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population source. On prévoit donc que l'emploi progressera de 1,5 % en 2005 ainsi qu'en 2006.

Le taux de croissance du revenu est resté stationnaire en 2004. Il s'est chiffré à 4,1 % et a donc encore dépassé le taux d'inflation. Le raffermissement de l'emploi et la hausse des revenus venant d'un travail continueront de maintenir la demande de logements à un bon niveau.

La confiance des consommateurs

L'indice des attitudes des consommateurs, mis au point par le Conference Board du Canada, demeure passablement élevé, ce qui indique que les Canadiens continuent d'envisager la conjoncture économique avec optimisme à court terme. En mars 2005, plus de 60 % des personnes interrogées ont répondu que le temps était propice à l'acquisition de biens coûteux, tels qu'un véhicule automobile ou une habitation.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront modestement au cours des deux prochaines années, mais ils resteront bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. Leur hausse affaiblira progressivement la demande d'habitations.
Emploi	L'emploi continuera de stimuler la demande de logements. Cependant, l'économie canadienne étant proche du plein emploi, la croissance de l'emploi ralentira pour retrouver une cadence qui cadre davantage avec le rythme d'expansion de la population, ce qui réduira la demande sur le marché de l'habitation.
Revenu	Ce ralentissement de la croissance de l'emploi se traduira également par une baisse de la progression du revenu disponible. En revanche, l'augmentation du revenu des ménages continuera de maintenir les dépenses de consommation à un niveau élevé et d'atténuer l'effet de la montée des charges de remboursement hypothécaire.
Migration nette	En général, les nouveaux arrivants s'installent dans les grands centres urbains et louent un logement. Ainsi, à court terme, le redressement de l'immigration stimulera la demande de logements locatifs. À plus long terme par contre, lorsque ces immigrants décideront d'accéder à la propriété, il en résultera des pressions à la hausse sur la demande de logements pour propriétaire-occupant et les mises en chantier d'habitations.
Accroissement naturel de la population	La population canadienne vieillit, et de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants. Par conséquent, l'apport des naissances à l'accroissement démographique diminue. Toutefois, l'effet du repli actuel des naissances sur la formation des ménages et la demande de logements ne se fera sentir que dans 20 ou 30 ans, lorsque les enfants d'aujourd'hui arriveront à l'âge d'emménager dans leur propre logement.
Confiance des consommateurs	L'indice des attitudes des consommateurs, mesuré par le Conference Board du Canada, indique que l'envie de faire de gros achats demeure forte chez les consommateurs. La conjoncture économique favorable qui est prévue cette année et l'an prochain continuera de donner aux consommateurs le goût de dépenser, ce qui soutiendra le marché de l'habitation.
Marché de la revente	Grâce à l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions et au repli simultané des ventes S.I.A.®, le marché de la revente se rééquilibrera davantage. De ce fait, les futures hausses de prix seront plus modérées et la demande débordera moins sur le marché du neuf, ce qui fera diminuer les mises en chantier.
Taux d'inoccupation	En 2004, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Canada s'est accru pour la troisième année de suite. Le tassement de la demande sur le marché locatif limitera le nombre de logements locatifs qui seront mis en chantier.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

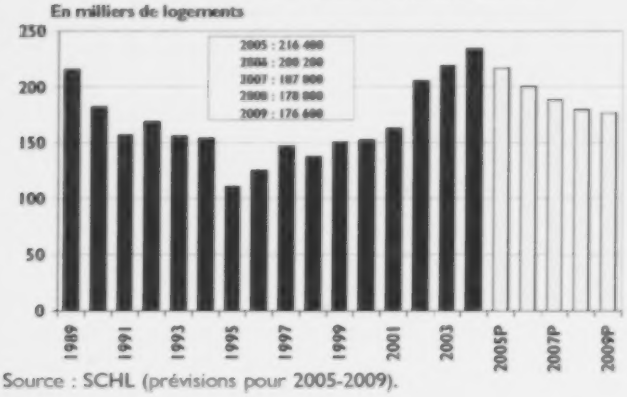
Rapport spécial : Perspectives 2005-2009

Après avoir culminé en 2004, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle amorcera une tendance à la baisse qui se maintiendra jusqu'en 2009, car les moteurs de la demande d'habitations commenceront à perdre globalement de leur effet stimulant.

En 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera le cap des 200 000 pour la cinquième année de suite – du jamais vu depuis les années 1971 à 1978. Ensuite, il diminuera peu à peu pour se fixer à 176 600 en 2009, chiffre néanmoins largement supérieur à la moyenne observée dans les années 1990, soit environ 150 000.

L'économie canadienne atteint presque son plein potentiel en ce moment. Par conséquent, au cours des prochaines années, elle va progresser dans une proportion égale à son taux à long terme de croissance annuelle non inflationniste, c'est-à-dire 3 %. Comme l'économie est proche du plein emploi, l'augmentation de la population active et celle de l'emploi devraient toutes deux retrouver des cadences qui cadrent davantage avec le rythme d'expansion de la population dans un avenir prévisible. L'emploi va s'accroître de 1,5 % en moyenne par année pendant la période allant de 2005 à 2009.

Mises en chantier d'habitations, Canada



Source : SCHL (prévisions pour 2005-2009).

La croissance démographique constitue un important moteur de la demande d'habitations à long terme, et l'une de ses principales composantes est l'immigration. L'immigration au Canada s'est redressée en 2004, le nombre d'arrivées ayant dépassé 235 000. Le contexte économique et social du pays séduira de plus en plus d'immigrants au cours des cinq prochaines années. D'ici 2009, les arrivants seront au nombre de 245 000 par année, ce qui représente l'extrémité supérieure de la fourchette cible établie par le ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration. La plupart des nouveaux immigrants vont choisir l'Ontario, le Québec ou la Colombie-Britannique comme terre d'accueil.

À l'échelle provinciale, la croissance démographique peut également être stimulée par la migration interprovinciale. L'Alberta continuera d'attirer la majorité des migrants interprovinciaux, mais on prévoit que la Colombie-Britannique rattrapera presque sa voisine à ce chapitre d'ici 2009. Pour leur part, l'Ontario et le Québec auront des soldes migratoires interprovinciaux négatifs durant les cinq années à venir.

Migration totale nette, Canada

Sources : SCHL (prévisions pour 2005-2009), Statistique Canada.

La montée des charges de remboursement hypothécaire fera reculer la demande de logements

L'augmentation graduelle des taux hypothécaires qui est prévue au cours des cinq prochaines années et la croissance soutenue, bien que plus modeste, des prix des habitations feront monter les charges de remboursement hypothécaire entre 2005 et 2009. Par ailleurs, la demande qui s'était accumulée dans les années 1990 sera peu à peu satisfaite. Sous l'effet conjugué de ces deux facteurs, la demande d'habitations faiblira progressivement.

Le marché a été favorable aux vendeurs ces dernières années, c'est-à-dire qu'on comptait assez peu de logements existants à vendre par comparaison au nombre de personnes qui voulaient en acheter. En conséquence, la demande de logements a débordé sur le marché du neuf. Entre 2005 et 2009, le marché de la revente se rééquilibrera graduellement, et le débordement de la demande sera de moins en moins substantiel. Si les marchés sont équilibrés, les prix des habitations vont s'accroître dans une proportion qui correspond davantage au taux d'inflation global.

Tout compte fait, ces facteurs donneront lieu à un repli progressif de la construction résidentielle.

Province par province

La tendance à la baisse du nombre de mises en chantier qui est prévue entre 2005 et 2009 se manifestera dans toutes les provinces, sauf au Manitoba. Dans ce coin de pays, les mises en chantier se chiffreront à 5 400 en 2009 selon les prévisions, une hausse de presque 22 % par rapport à 2004.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve-et-Labrador

L'expansion de l'économie provinciale devrait s'accélérer fortement en 2006, lorsque débutera l'exploitation pétrolière dans le cadre du projet White Rose. Pendant le reste de la période visée par les prévisions, la progression de l'économie sera minée par la baisse de production qui est attendue à Terra Nova et à Hibernia une fois dépassé le point culminant des activités. La lenteur de la croissance économique se traduira par un modeste taux de création d'emplois et fera descendre le solde migratoire interprovincial en dessous de zéro. Sous l'effet cumulatif de ces facteurs, le nombre de mises en chantier s'établira à 2 050 en 2009, alors qu'il a atteint 2 870 en 2004.

Île-du-Prince-Édouard

L'économie de la province devrait croître modérément au cours de la période prévisionnelle, car le secteur agricole, l'industrie de la pêche et les marchés d'exportation continueront de s'améliorer. La population de l'Île-du-Prince-Édouard a augmenté entre les recensements de 1996 et de 2001, et l'on prévoit que cette tendance ascendante se maintiendra tout au long de la période à l'étude. Le solde migratoire devrait rester positif grâce aux personnes qui reviendront dans la province pour achever leur carrière ou prendre leur retraite, à l'instar de celles qui en font autant à l'heure actuelle. Bien que cette augmentation de la population devrait soutenir l'activité sur le marché de l'habitation, les perspectives à long terme prévoient une baisse graduelle des mises en chantier en raison de la population vieillissante et de la diminution du nombre de ménages formés. Toutefois, l'urbanisation continuera de soutenir le marché de l'habitation à Charlottetown et à Summerside. Le nombre de mises en chantier devrait fléchir peu à peu pour se fixer à 645 en 2009, après avoir culminé à plus de 900 en 2004.

Nouvelle-Écosse

L'affaiblissement de la croissance de l'emploi et la hausse des taux d'intérêt devraient modérer la consommation en Nouvelle-Écosse au cours des cinq prochaines années. Après avoir atteint des sommets cycliques, le nombre de mises en chantier diminuera, tout comme le rythme de progression des ventes au détail. En l'absence d'immigration nette considérable et avec la montée des taux d'intérêt pendant la période des prévisions, la demande d'habitations devrait se replier et ralentir ainsi la cadence des ventes et l'augmentation des prix. On s'attend néanmoins à ce que les bonnes perspectives économiques suffisent à assurer l'atterrissage en douceur du marché néo-écossais de l'habitation dans les cinq années à venir. Après avoir été supérieur à 4 700 en 2004, le nombre de mises en chantier descendra à 3 775 en 2009.

Nouveau-Brunswick

De 2005 à 2009, l'économie provinciale devrait connaître une modeste expansion. Province axée sur le commerce, le Nouveau-Brunswick devra continuer de faire face aux pressions concurrentielles mondiales. L'investissement dans les technologies permettant d'accroître la productivité, surtout dans le secteur de la foresterie, demeurera donc fondamental. Le secteur des ressources naturelles est important pour soutenir l'amélioration de l'économie néo-brunswickoise. Toutefois, les exportations de matières premières et de produits finis subiront les contrecoups de la vigueur du dollar canadien et de l'affaiblissement des marchés de marchandises, à mesure que la progression de l'économie mondiale ralentira plus tard au cours de la décennie. La croissance modeste de l'économie et de l'emploi, la hausse des taux d'intérêt et l'accroissement démographique beaucoup plus lent feront reculer la demande de logements durant la période à l'étude. On peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier dans le secteur résidentiel atteigne 3 250 en 2009, comparativement à presque 4 000 en 2004.

Québec

L'augmentation constante de la migration nette (alimentée par l'immigration) et le vieillissement démographique aideront à soutenir et à diversifier la demande d'habitations. De 2005 à 2009, l'économie du Québec devrait croître d'un peu moins de 3 %, soit à un taux légèrement inférieur à la moyenne nationale, et la croissance de l'emploi va s'accélérer progressivement. Cependant, la construction résidentielle a été très intense dernièrement, et elle ralentira pour retrouver une cadence plus soutenable. Quelque 36 000 logements seront mis en chantier en 2009, alors que les constructeurs en ont commencé plus de 58 000 en 2004.

Mises en chantier d'habitations, Canada et provinces

	2003	2004	2005P	2006P	2007P	2008P	2009P
Terre-Neuve	2 692	2 870	2 475	2 250	2 150	2 100	2 050
Île-du-Prince-Édouard	814	919	800	710	685	670	645
Nouvelle-Écosse	5 096	4 717	4 575	4 550	4 300	4 050	3 775
Nouveau-Brunswick	4 489	3 947	4 000	3 700	3 550	3 275	3 250
Québec	50 289	58 448	50 000	45 000	41 050	37 000	36 000
Ontario	85 180	85 114	78 500	71 500	67 000	66 000	65 000
Manitoba	4 206	4 440	4 600	4 800	5 000	5 200	5 400
Saskatchewan	3 315	3 781	3 850	3 600	3 600	3 500	3 500
Alberta	36 171	36 270	34 000	32 500	30 000	28 000	28 500
Colombie-Britannique	26 174	32 925	33 600	31 600	30 500	29 000	28 500
Canada	218 426	233 431	216 400	200 200	187 800	178 800	176 600

Source : SCHL (prévisions pour 2005-2009).

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Depuis 2001 en Ontario, le rythme de la construction résidentielle dépasse celui de la formation de ménages. Ce sont les tendances économiques et migratoires favorables qui ont rendu possible ce phénomène, en provoquant la culminance cyclique des niveaux d'activité sur le marché de l'habitation entre 2003 et 2004. Le marché de l'emploi, l'accroissement de la population et les taux d'intérêt perdront de leur effet stimulant. Cela déclenchera un mouvement à la baisse des mises en chantier en Ontario, ce qui amènera un meilleur équilibre entre les volumes de construction et les tendances démographiques régionales. Et avec, par surcroît, les pressions atténuées venant du marché de la revente et l'offre resserrée de terrains viabilisés, le nombre de mises en chantier en Ontario devrait descendre à 65 000 en 2009, après avoir culminé à plus de 85 000 en 2004.

Manitoba

Les mises en chantier d'habitations devraient rester nombreuses au Manitoba au cours des prochaines années. La construction résidentielle sera alimentée par l'augmentation soutenue de la population et du nombre de ménages ainsi que par la conjoncture favorable de l'économie. À Winnipeg, il semble y avoir un certain refoulement de la demande, car, depuis plusieurs années, le nombre de ménages connaît une progression plus rapide que le parc résidentiel. Comme le marché de la revente offre peu de choix, les acheteurs d'habitations continueront de se tourner vers le marché du neuf. La production de maisons individuelles demeurera donc intense. On s'attend aussi à ce que les problèmes liés à l'offre de terrains viabilisés à Winnipeg se résorbent d'ici 2007, ce qui lèvera un des obstacles auxquels se heurtent les constructeurs à l'heure actuelle. En 2004, le nombre de mises en chantier a atteint 4 440; en 2009, il devrait monter à 5 400.

Saskatchewan

Les ressources naturelles de la Saskatchewan continueront de faire l'objet d'une forte demande exceptionnellement forte qui donne lieu à une croissance économique vigoureuse, ce dont la province continuera de bénéficier. Pendant la période visée par les prévisions, le bilan migratoire sera positif pour la première fois en plus de 20 ans. La hausse des prix et la lente augmentation des taux hypothécaires inciteront les accédants à la propriété à se réorienter vers le marché de l'existant. Les mises en chantier de maisons individuelles plafonneront, tandis que celles de logements collectifs diminueront, car les maisons en rangée de prix abordable perdront de leur attrait au profit des appartements en copropriété haut de gamme. De 3 800 en 2004, le nombre de mises en chantier fléchira pour se fixer à 3 500 en 2009.

Alberta

Grâce aux niveaux élevés des investissements dans le secteur du pétrole et du gaz, la croissance économique en Alberta se fera à un rythme annuel moyen de 3,6 % entre 2005 et 2009. Comme l'économie continuera de prendre de l'expansion, la province affichera le plus bas taux de chômage au pays durant la période à l'étude, soit environ 4,4 %. Avec un tel taux, on peut considérer que l'Alberta est en situation de plein emploi. En conséquence, cette province restera la destination la plus prisée des Canadiens à la recherche d'un emploi. La vitalité du marché de l'emploi et l'accroissement démographique se traduiront par d'importants volumes de reventes et de construction résidentielle. Cependant, le nombre de mises en chantier diminuera jusqu'en 2007, puis il s'établira autour de 28 000 en 2008 et en 2009. Entre 2002 et 2004, les fondations de 111 195 logements ont été coulées dans la province, un rendement triennal qui n'a été dépassé qu'une fois, c'est-à-dire durant les années 1977 à 1979, où 125 947 habitations avaient été commencées. Depuis trois ans, le rythme annuel des mises en chantier dépasse celui de la formation de ménages en Alberta; il semble donc qu'une grande partie de la demande refoulée a été satisfaite. Même s'il régressera pendant la période de prévisions, le nombre de mises en chantier restera supérieur à la moyenne des années 1994 à 2004 (environ 26 470).

Colombie-Britannique

Au cours des cinq prochaines années, la construction résidentielle en Colombie-Britannique devrait continuer de suivre une courbe se situant au-dessus de la moyenne à long terme, mais elle ralentira quelque peu en 2006, jusqu'en 2009. On prévoit, dans un proche avenir, que le rythme de la construction résidentielle sera plus vif que la cadence sous-jacente de la formation de ménages. La baisse attendue du nombre de mises en chantier après 2006 résultera d'un retour à des niveaux d'activité qui correspondent davantage à la demande attribuable aux facteurs démographiques. Les perspectives à court terme sont soutenues par les taux hypothécaires faibles, bien que croissants, tandis que les prévisions à long terme ont pour assises de solides facteurs fondamentaux. La progression de l'emploi continuera de se chiffrer à presque 2 % par an, et les futurs gains de productivité découlant des investissements de capitaux donneront lieu à une amélioration du revenu. La croissance démographique dans la province se redressera à mesure que l'immigration nette interprovinciale augmentera simultanément avec l'afflux constant d'immigrants internationaux. Par ailleurs, la Colombie-Britannique est sur le point de susciter de plus en plus d'intérêt sur la scène internationale en tant que ville hôte des Jeux olympiques d'hiver de 2010. On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier s'établisse à 28 500 en 2009, après avoir atteint 32 925 en 2004.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Montée plus abrupte des taux d'intérêt

Les prévisions actuelles reposent sur l'hypothèse selon laquelle les taux d'intérêt augmenteront graduellement. Si toutefois la hausse est plus prononcée, le nombre de mises en chantier pourrait être plus bas que prévu. Les contraintes liées à la capacité de production dans l'économie canadienne et l'incidence des prix élevés de l'énergie pourraient provoquer l'accroissement de l'inflation. Celui-ci s'accompagnerait alors d'une progression plus rapide des taux d'intérêt, qui ferait tomber le nombre de mises en chantier sous les niveaux attendus pendant la période allant de 2006 à 2009.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

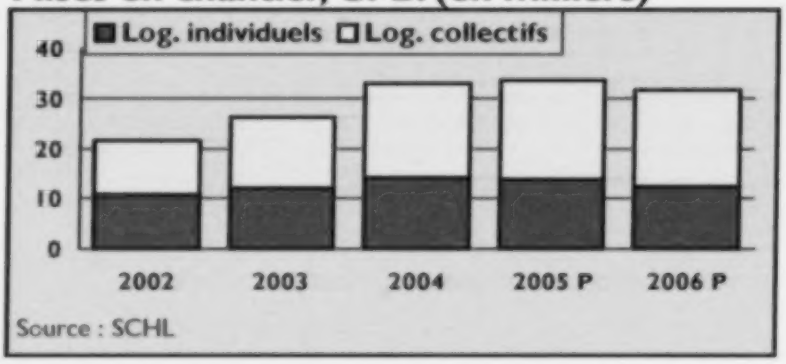
Le niveau d'activité demeurera supérieur à la moyenne sur le marché de l'habitation

En 2004, plus de 96 000 habitations ont été vendues en C.-B., ce qui représente un cinquième de toutes les ventes S.I.A.® conclues au Canada. Pour la quatrième année d'affilée, le secteur de la construction résidentielle a enregistré une croissance d'au moins 20 %. Par conséquent, le total des mises en chantier d'habitations dépasse la moyenne à long terme.

La conjoncture économique dans la province indique que l'activité demeurera forte en 2005 et en 2006, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Le niveau des mises en chantier d'habitations restera supérieur à la moyenne à long terme, cette année et l'an prochain. Il s'établira à 33 600 en 2005, ce qui correspond à une hausse de 2,1 % par rapport à 2004, puis descendra à 31 600 en 2006. En raison de la montée progressive des taux hypothécaires et de la hausse du prix des logements, la demande ralentira sur le marché de l'habitation à la fin de 2005 et en 2006.

Grâce surtout aux dépenses de consommation et aux investissements résidentiels, l'économie britanno-colombienne progresse à un taux supérieur à son potentiel de croissance. L'activité économique est également stimulée par la forte demande mondiale à l'égard des principales exportations de la C.-B. Les bas taux d'intérêt soutiendront la demande intérieure, et la force du dollar canadien favorisera les investissements dans le secteur des machines et du matériel, ce qui permettra à la province de faire des gains de productivité.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En C.-B., le marché du travail et l'économie s'amélioreront simultanément. L'emploi devrait progresser de 2,7 % en 2005, puis de 2,1 % en 2006, ce qui devrait créer 100 000 emplois. Le taux de chômage – qui se situe près d'un creux pour une génération donnée – va baisser en 2005, car la population active croîtra moins rapidement que l'emploi. L'essor du marché du travail renforcera la confiance – déjà élevée – des consommateurs.

Le solde de la migration interprovinciale a doublé en 2004, et il continuera d'augmenter. Comme la province bénéficiera également d'une immigration internationale nette positive, sa croissance démographique va s'accélérer. Grâce à cette migration nette positive, le marché de l'habitation de la C.-B. connaîtra une période d'expansion plus longue que les marchés du reste du Canada, et donc un niveau d'activité supérieur à la moyenne à long terme.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles représenteront une plus petite part des mises en chantier d'habitations car, en raison de l'accroissement des prix et des taux hypothécaires, les constructeurs et les consommateurs se tourneront davantage vers des types de logements moins chers. Les mises en chantier fléchiront de 1,8 % dans ce segment en 2005 et se chiffreront à 13 800. En 2006, 12 600 autres maisons individuelles devraient s'ajouter au stock de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité dans le segment des logements collectifs poursuivra sur son élan au cours des deux prochaines années, car les promoteurs répondront à la demande des consommateurs pour ce type d'habitations. Cette année, le nombre de logements collectifs commencés croîtra de 4,9 % et s'établira à 19 800, puis il descendra à 19 000 en 2006. La majeure partie de ces nouveaux logements collectifs seront des appartements et des copropriétés.

Reventes : Compte tenu de la confiance élevée des consommateurs et des taux d'intérêt toujours bas, les ventes S.I.A.® de logements existants diminueront, mais resteront vigoureuses au cours des deux prochaines années. Même si leur nombre descendra à 90 000 en 2005 (baisse de 6,6 %) puis à 85 600 en 2006, les ventes demeureront nettement supérieures à la moyenne des 20 dernières années, qui avoisine 65 000 pour le marché provincial de la revente.

Prix : Dans certains grands marchés de la province, notamment à Vancouver et à Victoria, les inscriptions courantes ont commencé à augmenter, en raison des prix accrus. Ailleurs dans la province, par exemple à Kamloops et à Prince George, les inscriptions demeurent stagnantes. Le marché continuera de favoriser les vendeurs dans la plupart des centres de la C.-B. mais se rapprochera du seuil d'équilibre. Le prix S.I.A.® moyen augmentera de 6,5 % en 2005 et de 4,2 % en 2006, ce qui est supérieur au taux d'inflation global.

Faits saillants au niveau provincial

Marché de l'habitation soutenu par la création d'emplois à plein temps

La croissance de l'emploi est l'un des principaux moteurs de la demande de logements en C.-B. Les gains dans l'emploi entraînent une hausse des revenus et augmentent ainsi la capacité des consommateurs d'assumer une obligation hypothécaire. Par ailleurs, la confiance accrue des consommateurs témoigne de l'amélioration des conditions sur le marché du travail. En 2004, l'emploi a progressé de 2,3 % (+45 500 emplois), après avoir monté de 2,8 % en 2003. Au premier trimestre de 2005, l'emploi était en hausse de 2,8 % par rapport au même trimestre en 2004. Depuis 2003, les emplois créés sont majoritairement à plein temps, et le nombre d'employés à temps partiel diminue. L'emploi dans le secteur des biens augmente plus rapidement que dans le secteur des services, ce qui tient en partie à une importante progression de l'emploi dans le secteur de la construction. Ces gains sont de bon augure pour le secteur de l'habitation.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

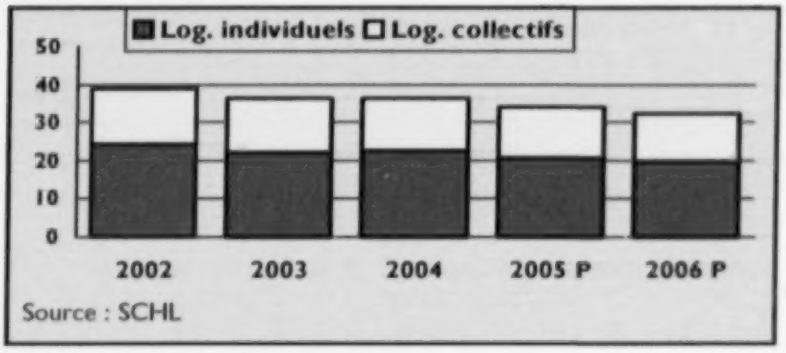
Les mises en chantier demeurent au-dessus de la barre des 30 000

En 2004, 36 270 habitations ont été mises en chantier en Alberta, soit 0,3 % de plus qu'en 2003. Or, comme le nombre de mises en chantier a augmenté plus rapidement que le nombre de ménages dans la province au cours des trois dernières années, il semble que la demande refoulée ait été en grande partie satisfaite. Par conséquent, le total des mises en chantier devrait descendre à 34 000 en 2005, puis à 32 500 l'an prochain. Malgré tout, en 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera la barre des 30 000 pour la cinquième année d'affilée.

La vigueur soutenue de la construction résidentielle tiendra surtout aux facteurs économiques fondamentaux. L'économie albertaine sera l'une des plus vigoureuses du pays au cours des deux prochaines années, grâce à une hausse des dépenses en immobilisations dans le secteur du pétrole et du gaz ainsi qu'aux dépenses publiques accrues dans l'éducation, les soins de santé et l'amélioration des infrastructures. La production économique de la province devrait augmenter de 3,8 % en 2005 et de 4,1 %, en 2006, ce qui entraînera une croissance de l'emploi. Celle-ci maintiendra le taux de chômage de l'Alberta à un niveau bien en-deça de la moyenne nationale et insufflera aux ménages la confiance dont ils ont besoin pour acheter un logement.

L'Alberta continuera d'être la province préférée des Canadiens à la recherche d'un emploi, mais les gains nets de la migration interprovinciale devraient faiblir au cours de l'horizon prévisionnel. Comme la conjoncture du marché du travail s'améliorera dans d'autres provinces – et plus particulièrement en C.-B. –, l'afflux de migrants interprovinciaux va plafonner. Néanmoins, la province affichera un gain net d'environ 50 000 personnes en 2006, grâce à la migration internationale et interprovinciale. En raison de ces gains et de l'accroissement naturel, la population de la province devrait croître de 1,5 %, en moyenne, en 2005 et en 2006. Par conséquent, le rythme de formation des ménages sera plus rapide, et la demande de logements va s'étoffer.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande refoulée ayant été satisfaite, les mises en chantier de maisons individuelles ne seront pas aussi nombreuses qu'au cours des trois dernières années. Au rythme d'écoulement actuel, la durée de l'offre est de six mois pour les maisons individuelles en milieu urbain – signe que le marché est équilibré. Le total des mises en chantier descendra à 21 000 en 2005, puis à 20 000 en 2006. Cette baisse permettra au marché du neuf de rester équilibré.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs mis en chantier descendra à 13 000 en 2005, puis à 12 500 en 2006. L'activité ne sera pas aussi forte qu'au cours des deux dernières années, car, dans les centres urbains, l'offre de logements collectifs pour propriétaires-occupants est d'une durée d'environ 12 mois, et l'offre de logements collectifs locatifs, d'environ 20 mois. Malgré ce repli, la proportion de logements collectifs sur l'ensemble des habitations mises en chantier augmentera légèrement en 2005 et en 2006.

Reventes : Puisqu'il demeure plus avantageux d'acheter une habitation que d'en louer une, les ventes S.I.A.® resteront au-dessus de la barre des 50 000. Toutefois, les charges de remboursement hypothécaire étant à la hausse, le volume des ventes baissera à 57 000, en 2005, puis descendra à 54 000, en 2006.

Prix : Parce qu'il est élevé, le volume des ventes de logements existants fera monter les prix, et la valeur en dollars des ventes S.I.A.® devrait atteindre un sommet record. Le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de près de 6 % en 2005 et en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Mises en chantier à Red Deer : aussi nombreuses que dans certaines RMR du Canada

L'Alberta compte deux régions métropolitaines de recensement (RMR), soit Calgary et Edmonton. En 2004, ces deux RMR, de même que Vancouver, Toronto et Montréal, se sont distinguées en enregistrant plus de 10 000 mises en chantier d'habitations. Par contre, des RMR plus petites, comme Regina, Sherbrooke et Kingston, n'ont affiché que de 800 à 1 500 mises en chantier en 2004. En Alberta, un autre centre urbain connaît depuis quatre ans un niveau de mises en chantier comparable à celui d'une RMR : il s'agit de Red Deer. Depuis 2001, plus de 1 000 habitations ont été commencées chaque année dans cette agglomération de recensement. En 2004, il y a en eu 1 343, un niveau qui dépasse celui de huit RMR canadiennes.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

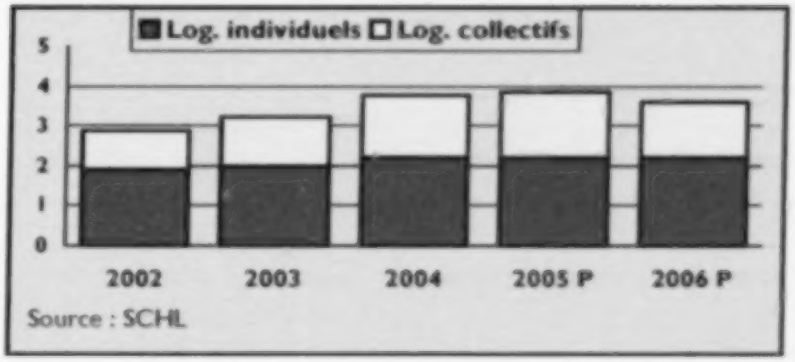
Aperçu

Les mises en chantier continueront de dépasser la moyenne sur cinq ans

Les mises en chantier d'habitations atteindront un sommet de 3 850 en 2005, puis descendront légèrement pour s'établir à 3 600, en 2006. Ces niveaux élevés sont attribuables à la hausse du bilan migratoire et au vieillissement de la population.

Grâce à l'amélioration de la conjoncture économique, moins d'habitants de la Saskatchewan seront obligés d'aller travailler dans une autre province. Au cours des deux prochaines années, la croissance économique devrait se maintenir près de la moyenne nationale. Comme la production agricole a été élevée en 2004, les recettes monétaires dans ce secteur devraient augmenter en 2005. Par ailleurs, l'enquête menée en 2005 par Statistique Canada sur les intentions d'investissement du secteur public et du secteur privé indique que la hausse des dépenses dans les secteurs des mines, du pétrole et du gaz, des services publics et de l'administration publique fera bondir de 16,2 % les dépenses dans le secteur de la construction en 2005. Les investissements resteront élevés

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

en 2006, car ils seront soutenus par les perspectives optimistes à l'égard des prix du pétrole et du gaz et par les travaux de mise en valeur du gisement Cigar Lake, à forte teneur en uranium, qui se poursuivent à McArthur River.

La croissance économique contribuera à créer des emplois et à maintenir le taux de chômage près de 5 % pendant l'horizon prévisionnel. La vigueur du marché de l'emploi favorisera la formation de ménages chez les jeunes adultes, laquelle sera également stimulée par la diminution de l'émigration interprovinciale et par un accroissement de l'immigration internationale. La demande provenant des nouveaux ménages de jeunes adultes, conjuguée à la demande croissante de logements en copropriété chez les ménages âgés de 45 ans et plus, va maintenir le total des mises en chantier d'habitations nettement au-dessus de la moyenne sur cinq ans (3 000) en 2005 et en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs d'habitations de Regina et de Saskatoon travaillent à plein régime pour que les maisons individuelles construites sans commande soient assez avancées pour être montrées aux acheteurs éventuels à l'occasion des salons de l'habitation du printemps. Dans ces deux agglomérations, le nombre de logements en construction se situe à des sommets historiques pour cette période de l'année, en raison de la multiplicité des mises en chantier au cours des derniers mois de 2004. Le nombre de mises en chantier montera légèrement à 2 200 en 2005 et il restera à ce niveau en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme prévu, les mises en chantier d'appartements de luxe en copropriété demeurent vigoureuses, tandis que celles de copropriétés en rangée – à prix plus bas – sont en baisse, puisque la demande en provenance des accédants à la propriété et des investisseurs est en voie d'être comblée. On s'attend à ce que 1 650 logements collectifs soient commencés en 2005, puis 1 400 en 2006.

Reventes : La SCHL prévoit une légère hausse des ventes de logements existants en 2005 et en 2006. Le total s'établira à 8 500 cette année et à 8 800 l'an prochain. Depuis un certain temps, les ventes sont en recul dans ce segment du marché à cause du petit nombre d'inscriptions. Toutefois, la situation devrait s'améliorer car les acheteurs de copropriétés neuves mettront en vente leur habitation existante.

Prix : Selon les prévisions, le prix S.I.A.® moyen s'accroîtra légèrement en 2005, c'est-à-dire de 3,8 %, puis il montera de 4,3 % en 2006. Dans la région des Prairies, les grands marchés demeureront équilibrés, et c'est à Regina et Saskatoon que les logements seront les plus abordables.

Faits saillants au niveau provincial

La demande de logements sera soutenue par un meilleur bilan migratoire

Le solde migratoire de la Saskatchewan se rapproche lentement de zéro, après avoir été négatif pendant plus de 20 ans. Statistique Canada fait état d'un solde migratoire négatif de 1 711 personnes en 2004 – le niveau d'émigration nette le plus bas depuis 1998. Même si l'émigration interprovinciale a été plus importante en 2004 qu'en 2003, elle a été supplantée par l'accroissement de l'immigration interprovinciale. La hausse du nombre d'immigrants internationaux a également contribué à redorer le bilan migratoire. Ces résultats encourageants tiennent principalement au fait que l'amélioration des conditions économiques a été plus prononcée en Saskatchewan que dans d'autres provinces, notamment l'Alberta.

Regina et Saskatoon accueilleront la majeure partie des nouveaux migrants. Puisqu'elles accueilleront également des personnes en provenance des régions rurales de la province, ces grandes villes verront leur demande de logements augmenter.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Le marché reste très dynamique

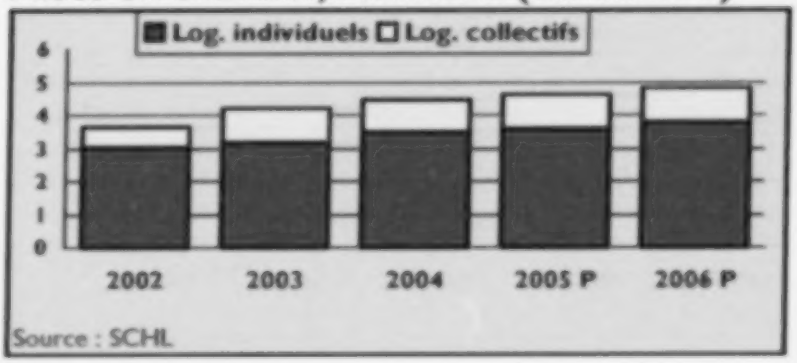
En raison de facteurs économiques et démographiques positifs, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait monter à 4 600 en 2005, puis à 4 800 en 2006.

Au Manitoba, les indicateurs du marché du travail sont favorables aux ménages qui souhaitent accéder à la propriété ou acheter un logement d'une catégorie supérieure. Près de 76 % des personnes actives ont un emploi à temps plein. Cette situation d'emploi facilite l'obtention du financement nécessaire à l'achat d'une habitation.

Les conditions sur le marché du travail demeureront bonnes au cours de la période visée par les prévisions. L'économie provinciale devrait croître de 3 % cette année et l'an prochain; le Manitoba devrait donc afficher le plus bas taux de chômage au pays, à l'exception de l'Alberta et de la Saskatchewan. Ce bas taux de chômage signifie que la province doit faire face à un manque de main-d'œuvre qualifiée. Environ 69 % des Manitobains âgés de 15 ans ou plus occupent un emploi ou cherchent du travail, alors que la moyenne nationale s'établit à 67,6 %.

Le gouvernement provincial tente de remédier à cette pénurie par une stratégie d'immigration en six volets, dont le plus important est le Programme Candidats du Manitoba. La SCHL prévoit que le solde migratoire s'élèvera à 7 800 personnes en 2005 et en 2006 grâce à l'immigration internationale. Ces gains migratoires se traduiront par des taux de croissance de la population et des ménages inégalés depuis le début des années 1980 et contribueront à stimuler la demande d'habitations neuves.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande de maisons individuelles neuves demeure forte au Manitoba. Les constructeurs seront toutefois aux prises avec une diminution du choix de terrains viabilisés à Winnipeg, le plus important marché de la province. Les promoteurs s'efforcent de rétablir l'offre, mais il est peu probable que de nouveaux terrains soient mis sur le marché avant la fin de 2006. L'activité dans le segment des maisons individuelles s'établira au même niveau que l'an dernier : le nombre de mises en chantier se fixera à 3 600 en 2005, puis montera à 3 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans ce segment, la cadence actuelle se maintiendra au cours des prochaines années; 1 000 logements collectifs devraient être mis en chantier cette année ainsi qu'en 2006. Compte tenu du vieillissement de la population, de plus en plus de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison se sentent prêts à aménager dans un appartement. En outre, la faiblesse persistante des taux d'inoccupation sur le marché locatif suscite un intérêt envers la construction de logements locatifs.

Reventes : L'activité sur le marché de la revente continuera d'être limitée par un manque d'inscriptions. Les inscriptions courantes ont amorcé récemment une légère tendance à la hausse, qui devrait se poursuivre au cours de l'horizon prévisionnel et contribuer à l'augmentation des ventes. Les ventes S.I.A.® dans la province se chiffreront à 13 000 en 2005, puis augmenteront à nouveau en 2006 pour s'élever à 13 800.

Prix : Comme la demande est robuste et l'offre faible, en particulier sur le plus important marché de la province – celui de Winnipeg –, les prix continueront à monter. Le prix S.I.A.® moyen s'accroîtra de 9 % au Manitoba pour atteindre 130 000 $ en 2005, puis il augmentera de 6 % pour s'élever à 138 000 $ en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La pénurie de travailleurs de la construction retardera l'achèvement des habitations

Dans la RMR de Winnipeg, le nombre annuel de mises en chantier de maisons individuelles est passé d'environ 1 250, à la fin des années 1990, à quelque 1 900, à l'heure actuelle, ce qui correspond à une hausse de 52 %. Durant cette période, l'emploi dans la construction n'a progressé que de 11 %. Les constructeurs ont donc été en mesure de commencer davantage d'habitations sans avoir bénéficié d'un afflux de nouveaux travailleurs. Les résultats d'une enquête informelle réalisée auprès de grands constructeurs de Winnipeg indiquent toutefois que l'intensification de l'activité sur le marché du neuf ne s'est pas faite sans peine. Les répondants précisent qu'il faut plus de temps qu'il y a quelques années pour achever un logement, puisque les mêmes effectifs sont répartis sur un nombre plus élevé de chantiers.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

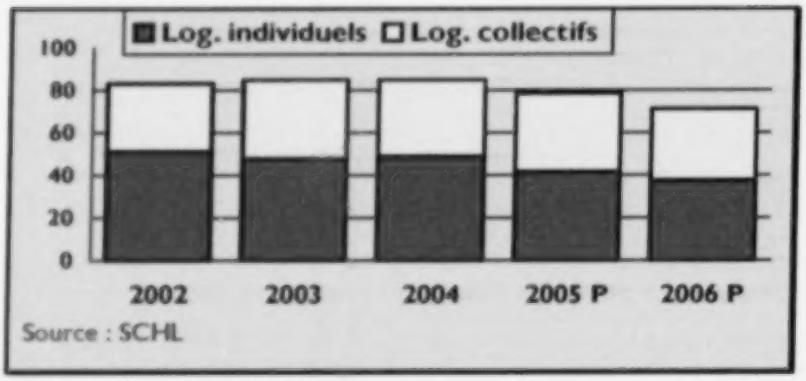
Les logements existants verront leur part du marché augmenter

En Ontario, le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera supérieur aux moyennes historiques, mais la part du marché occupée par les logements neufs diminuera, au profit des habitations existantes. La hausse du prix des maisons individuelles neuves et des coûts de construction, le manque de terrains disponibles et le choix accru sur le marché de la revente feront baisser le nombre de logements mis en chantier, qui s'établira à 78 500 en 2005 et à 71 500 en 2006.

La croissance économique en Ontario reposera surtout sur deux facteurs – les dépenses au titre des machines et du matériel effectuées par les entreprises en vue d'accroître leur productivité, et les dépenses de consommation – associés respectivement à la force du dollar canadien et aux modestes hausses des taux d'intérêt. Ces facteurs neutraliseront en partie les limites imposées à la croissance du PIB par les réductions budgétaires provinciales et le fléchissement des exportations. La nécessité d'augmenter la productivité suggère que la croissance du PIB se poursuivra, mais à un rythme moindre, tandis que la progression de l'emploi sera davantage touchée.

La croissance de l'emploi et les taux d'intérêt perdront de leur effet stimulant sur les marchés de l'habitation, qui seront affaiblis également par une décélération de l'accroissement démographique (attribuable au vieillissement de la population ontarienne) et un ralentissement de la hausse de la migration. L'immigration a augmenté dans la province en 2004, mais la proportion d'immigrants qu'accueille l'Ontario sur l'ensemble de l'immigration canadienne tend à diminuer : elle est passée d'un sommet de 59 %, en 2001, à 52 % (chiffre estimatif), en 2004. De même, le solde migratoire interprovincial demeurera négatif. L'Ontario deviendra une destination moins prisée par les migrants cette année et en 2006 en raison d'une progression plus lente de l'emploi dans le secteur de la fabrication et des coûts relativement élevés de l'habitation.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré l'accroissement rapide de la population dans la mi-quarantaine – qui préfère les habitations de faible densité –, la hausse des frais associés à la possession d'une maison individuelle nuira à l'acheteur moyen de l'Ontario. Le nombre de mises en chantier de logements de ce type descendra à 42 000 en 2005, puis à 37 500 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre d'accédants à la propriété souhaitant acquérir un logement moins cher qu'une maison individuelle demeure élevé, même s'il diminue. En outre, les politiques provinciales favorisent les habitations de haute densité. L'activité sur le marché des collectifs, en particulier dans le segment des copropriétés, devrait donc demeurer vive. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront légèrement en 2005 pour s'élever à 36 500, avant de descendre à 34 000 en 2006.

Reventes : La légère hausse du prix des habitations et des taux hypothécaires entraînera un léger repli des ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® en regard du sommet sans précédent atteint en 2004. Elles se chiffreront à 192 000 en 2005 et à 186 000 en 2006.

Prix : Les prix des logements sont élevés et leur croissance est, de façon générale, plusieurs fois supérieure à la progression de l'inflation. L'écart séparant le taux d'inflation et le taux d'augmentation des prix des logements s'amenuisera grâce à l'accroissement des inscriptions d'habitations existantes. On s'attend à ce que le prix des logements dans la province monte de 7,2 % en 2005 et de 4,6 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Les consommateurs ontariens se montrent toujours intéressés par l'achat d'un logement

L'enquête sur les intentions d'achat des consommateurs réalisée en 2005 par la SCHL, comme celle menée les années précédentes, a révélé qu'une proportion élevée de ménages de Toronto et d'Ottawa envisagent d'acquérir un logement. Les petits ménages d'accédants à la propriété recherchant une habitation existante demeurent les plus intéressés. Les intentions d'achat sont soutenues par une conjoncture économique favorable, notamment de faibles coûts d'emprunt, de bonnes conditions sur le marché du travail et un niveau de confiance élevé chez les consommateurs. Voici certains des principaux résultats obtenus grâce à cette enquête :

- Environ la moitié des acheteurs éventuels sont des ménages de une ou de deux personnes.
- Les accédants à la propriété représentent la majorité des acheteurs potentiels.
- Les personnes âgées entre 35 et 44 ans sont celles qui manifestent les plus fortes intentions d'achat.
- Beaucoup plus de la moitié des acheteurs éventuels envisagent de s'installer dans un quartier bien établi.

Les résultats de l'enquête cadrent bien avec nos prévisions optimistes concernant l'activité à court terme sur les marchés de l'habitation, en particulier avec celles qui visent le marché de l'existant.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos (416) 218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

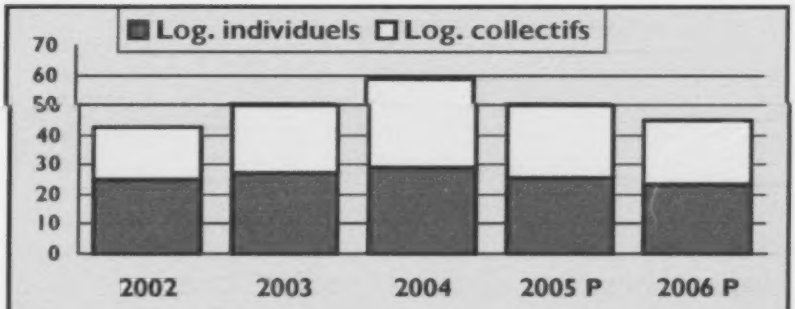
Diminution des mises en chantier d'habitations en 2005

Après plusieurs années de fortes augmentations, les mises en chantier d'habitations diminueront pour se chiffrer à 50 000 en 2005 et à 45 000 en 2006.

L'économie provinciale ne connaîtra qu'une modeste expansion de 2,5 % cette année et de 2,7 % en 2006. Les dépenses de consommation et les investissements des entreprises seront à nouveau les moteurs de la croissance économique. Par contre, une conjoncture financière difficile restreint toujours les dépenses publiques à des secteurs clés comme la santé. De surcroît, les exportateurs continueront à s'adapter à l'appréciation du dollar et, par conséquent, à une diminution de leur capacité concurrentielle. Puisqu'un pourcentage record de Québécois sont occupés et que le taux de chômage est descendu près de son plus bas niveau jamais enregistré, l'expansion de l'emploi sera limitée par l'accroissement démographique. On s'attend donc à ce que le taux de croissance de l'emploi tombe à 1,1 % en 2005 et en 2006, ce qui contribuera à faire baisser la demande de logements.

Une progression régulière de l'immigration a fait bondir le solde migratoire, qui est passé de 15 000, en 2000, à plus de 33 000, en 2004. Le nombre de résidents dans la province a donc augmenté de plus de 120 000. Une migration nette positive viendra à nouveau favoriser la croissance démographique et la formation de ménages dans la province en 2005 et en 2006. Par ailleurs, le nombre croissant d'aînés au Québec se traduit déjà par une augmentation de la demande d'appartements de différents types, notamment des copropriétés destinées à une clientèle de retraités et des résidences pour personnes âgées.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à quelque 26 000 en 2005 et 24 000 en 2006. Le ralentissement de la croissance de l'emploi, la légère progression des taux hypothécaires, l'expansion de l'offre sur le marché de la revente et la montée des prix continueront à réduire la demande de logements individuels.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir connu plusieurs années de très forte croissance au Québec, la construction de collectifs – et plus particulièrement d'appartements – fléchira en 2005. Toutefois, comme l'évolution démographique continuera à alimenter la demande de copropriétés, de résidences pour personnes âgées et de logements locatifs traditionnels, les mises en chantier de logements collectifs demeureront élevées. Leur nombre descendra à 24 500 en 2005 et à 21 500 en 2006.

Reventes : Un ralentissement de la croissance de l'emploi, de modestes hausses des taux d'intérêt et une ascension du prix des habitations se solderont par un repli des ventes de logements existants. Le nombre de ventes S.I.A.® diminuera pour s'établir à 61 000 en 2005 et à 58 000 en 2006.

Prix : Malgré une progression des inscriptions de logements existants et une contraction de la demande, les prix sur le marché de la revente continueront à monter au cours des prochaines années, mais beaucoup moins rapidement. Il reste que le marché est toujours favorable aux vendeurs et que les prix des habitations continueront à afficher des hausses plus fortes que l'inflation globale. On s'attend à ce que le prix moyen dans la province atteigne 186 000 $ en 2005 et 194 000 $ en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La migration continue à soutenir le marché de l'habitation

En 2004, la migration a de nouveau contribué à soutenir le marché québécois de l'habitation. En fait, selon les dernières données diffusées par Statistique Canada, la migration nette totale s'est chiffrée à 33 299 en 2004. Il s'agit là d'une hausse de 6 % en regard de l'année précédente et du plus haut niveau enregistré depuis 1988. En 2004, on a observé une accélération de l'immigration, qui a dépassé les 44 000 (ce qui représente une progression de 12 % en glissement annuel) et un solde migratoire interprovincial négatif de plus de 2 000 personnes.

Si les retombées d'une immigration vigoureuse se feront surtout sentir sur le marché locatif de l'île de Montréal, les banlieues devraient également en profiter puisqu'un pourcentage supérieur d'immigrants s'installent en dehors de l'île. Pour le marché de l'habitation en général, il est indéniable que la forte croissance du solde migratoire enregistrée récemment – qui s'est traduite par une augmentation de plus de 120 000 résidents au Québec depuis 2001 – aura une incidence dans les années à venir puisque les immigrants choisiront un jour de délaisser le marché locatif et d'accéder à la propriété.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

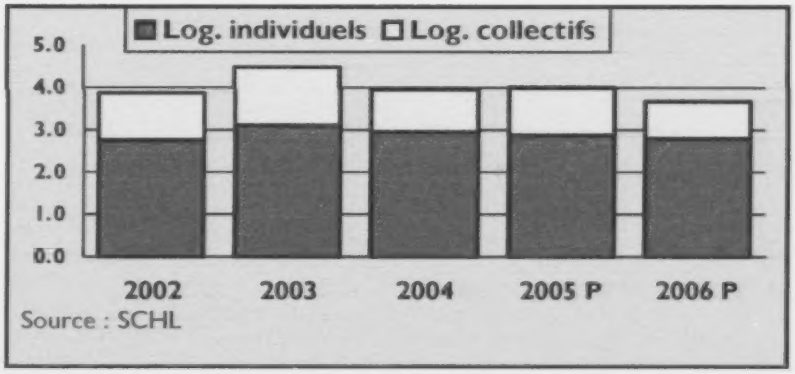
Nouveau-Brunswick

Aperçu

La construction résidentielle s'intensifiera en 2005

Les dépenses en immobilisations contribueront pour beaucoup à la croissance économique provinciale durant la période de prévision. Les dépenses considérables consacrées à l'infrastructure routière, notamment à l'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne dans le Nord-Ouest, seront un moteur important de l'économie. La construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié, d'une valeur de 750 millions de dollars, la construction de la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline à Saint John et la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau pourraient également soutenir l'expansion économique, une fois ces projets d'envergure approuvés. En outre, ces derniers favoriseraient la création d'emplois, d'abord dans le secteur de la construction, puis, une fois les travaux terminés, dans celui de la fabrication. Toutefois, le ralentissement attendu des exportations fera un peu contrepoids à l'accroissement potentiel des dépenses en immobilisations. La valeur élevée du dollar canadien freinera sans doute la progression des exportations durant la période des prévisions.

Mises en chantier, Nouveau-Brunswick (en milliers)



Source : SCHL

Comme l'économie du Nouveau-Brunswick repose sur le commerce, le taux de progression annuel du PIB de la province ne devrait pas dépasser 3 % en 2005 et 2006. La création d'emplois demeurera relativement vive dans le secteur des services, mais des postes seront supprimés dans le secteur manufacturier et la fonction publique. L'emploi progressera donc à un taux modéré de 1 % en 2005 et de 1,2 % en 2006.

L'accumulation des stocks de logements existants et l'élévation du prix des terrains feront diminuer les mises en chantier de maisons individuelles. Cette baisse sera toutefois amoindrie par une augmentation des mises en chantier de jumelés et par la construction d'ensembles de logements abordables. On prévoit que les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 4 000 en 2005 et à 3 700 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Une légère hausse des taux hypothécaires, conjuguée à l'élévation des coûts de construction et des prix des terrains dans les centres urbains, fera ralentir les mises en chantier de maisons individuelles durant la période de prévision. Autre facteur qui freinera l'activité dans ce segment : l'abondance de l'offre de logements existants, qui attirera les acheteurs potentiels sur le marché de la revente. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 2 900 en 2005, puis à 2 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme la construction a été faible dans les trois grands centres urbains de la province l'an dernier, on peut s'attendre à un rebondissement des mises en chantier de logements collectifs dans toutes les régions. Celles de logements locatifs seront particulièrement nombreuses durant la période de prévision, car la hausse des frais de possession alimentera la demande sur le marché locatif. En outre, le Programme de logement abordable favorisera la multiplication des mises en chantier de collectifs. De 977, en 2004, celles-ci passeront à 1 100 en 2005 puis à 900 en 2006.

Reventes : La montée des nouvelles inscriptions et l'élargissement de l'écart entre le prix des logements neufs et celui des logements existants inciteront beaucoup d'acheteurs à opter pour le marché de la revente. On prévoit que les ventes S.I.A.® atteindront un niveau record en 2005, c'est-à-dire 6 200, puis qu'elles se replieront pour se fixer à 6 100 en 2006.

Prix : Une forte hausse du nombre d'inscriptions ralentira la croissance des prix en 2005. Les offres multiples sur une même propriété se feront plus rares en 2005, et la demande d'habitations de prix élevé faiblira sous l'effet de l'augmentation des taux hypothécaires et des frais de possession. Le prix S.I.A.® moyen devrait s'accroître à un rythme beaucoup plus lent, soit de 3,2 % cette année et de 3 % l'année suivante.

Faits saillants au niveau provincial

Le budget provincial entraînera une légère hausse du revenu disponible et prévoit une exonération d'impôt foncier pour les ensembles de logements locatifs destinés à des personnes à faible revenu

Le 30 mars, un budget équilibré a été présenté à l'Assemblée législative par le ministre des Finances Jeannot Volpé. Ce budget est surtout centré sur les dépenses pour la santé, les soins aux aînés, l'éducation et les enfants. Il ne prescrit pas d'augmentation d'impôt ni de nouvelles taxes. Les crédits d'impôt et les tranches d'imposition ont été indexés, ce qui les met à l'abri de l'inflation. Cette indexation, ainsi que la réduction d'impôt pour déclarants à faible revenu en 2005, signifient que les Néobrunswickois verront leur revenu disponible augmenter légèrement. Cependant, il est peu probable que cette hausse aura un effet important sur la demande de logements. Au sujet de l'habitation, le gouvernement souligne dans son budget que les organismes de logement sans but lucratif qui sont admissibles pourront demander une exonération d'impôt foncier pour des ensembles de logements locatifs destinés à des personnes à faible revenu. Dans l'ensemble, le budget semble être relativement positif, mais il ne comporte aucune annonce d'envergure qui pourrait influer sur les prévisions actuelles en matière d'habitation.

Personne-ressource : Benoit Champoux, 506-851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

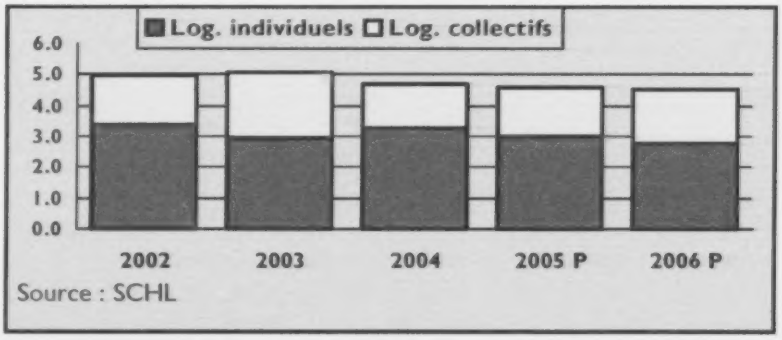
Atterrissage en douceur

Après avoir atteint récemment un sommet dans le cycle de l'immobilier résidentiel, l'activité devrait continuer de s'affaiblir graduellement au cours des deux prochaines années sur le marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse. Le marché du travail et l'économie se porteront suffisamment bien pour assurer un atterrissage en douceur de l'activité sur le marché de l'habitation, mais ils seront faibles par comparaison à ceux d'autres provinces, ce qui limitera le solde migratoire durant les deux prochaines années, surtout en 2006.

Les ventes au détail et la construction résidentielle vont ralentir avec la hausse des taux d'intérêt et des taux hypothécaires. Par contre, la construction non résidentielle devrait s'accroître jusqu'à la fin de 2006. Les probabilités que se réalise le projet de terminal de gaz naturel liquéfié de Bear Head, d'une valeur de 350 millions de dollars, sont de plus en plus fortes. Ce dernier viendrait s'ajouter aux travaux d'assainissement du port de Halifax, au nettoyage des étangs bitumineux de Sydney, aux travaux de construction sur les campus universitaires et collégiaux et à l'aménagement de parcs de vente au détail dans l'agglomération de Halifax. La situation financière du gouvernement provincial semble être assez solide, ce qui apportera une certaine stabilité à la fonction publique, secteur très important en Nouvelle-Écosse.

Faute d'un afflux de migrants dans la province, il est improbable que la demande de logements restera vive au cours des deux prochaines années. Certes, les stocks de logements existants connaissent une forte expansion et les coûts d'emprunt demeurent très bas, mais la demande refoulée a été satisfaite depuis longtemps. En outre, il semble qu'une partie de la demande ayant fait grimper les ventes à un niveau exceptionnel ces trois dernières années pourrait avoir été devancée, c'est-à-dire qu'elle aurait normalement dû se manifester durant la période allant de 2004 à 2006. Par conséquent, le nombre total de mises en chanter, qui s'élevait à 4 717 en 2004, devrait descendre à 4 575 en 2005, puis à 4 550 en 2006.

Mises en chantier, Nouvelle-Écosse (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'accumulation rapide des stocks de maisons et le repli de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant feront diminuer les mises en chantier de maisons individuelles en 2005 et 2006. L'incertitude entourant l'offre de terrains à bâtir dans la région de Halifax pour les deux prochaines années contribuera aussi à cette baisse, dans une certaine mesure. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se replier d'environ 8 % cette année et d'à peu près 7 % l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 3 000 et 2 800.

Mises en chantier, logements collectifs : La remontée des taux hypothécaires plus tard cette année favorisera les types d'habitations dont le prix est généralement moins élevé. La demande de logements locatifs devrait croître, surtout dans la région de Halifax. En outre, l'augmentation des coûts de possession stimulera la construction de logements plus abordables destinés à des propriétaires-occupants (copropriétés et maisons en rangée modestes), car les promoteurs tenteront de composer avec la hausse des coûts. Ces facteurs feront grimper le nombre de mises en chantier de collectifs de 9 % en 2005 et de 11 % en 2006, pour le porter respectivement à 1 575 et à 1 750.

Reventes : L'activité sur le marché de la revente devrait continuer à ralentir sous l'effet de la progression des taux hypothécaires, des impôts fonciers et du coût des services publics, laquelle fera monter les frais de possession et freinera la demande de logements pour propriétaire-occupant. On prévoit que les ventes S.I.A.® descendront à 8 800 cette année puis à 8 550 l'an prochain.

Prix : La détente précipitée du marché de la revente dans la province et un déplacement de la demande en faveur d'habitations pour accédants à la propriété en 2005 entraîneront une décélération assez rapide de la croissance des prix S.I.A.®; celle-ci se chiffrera à 2 % en 2005 et à 3 % en 2006, soit à un niveau nettement inférieur à la moyenne de 7 % affichée durant la période allant de 2000 à 2004.

Faits saillants au niveau provincial

D'importants investissements pourraient stimuler l'économie provinciale

L'enthousiasme suscité par le potentiel du secteur de l'énergie en Nouvelle-Écosse a été freiné par les résultats décevants des activités exploratoires de forage et par la révision à la baisse des réserves au large de l'île de Sable. Cependant, la construction envisagée de deux terminaux de gaz naturel liquéfié et d'une usine pétrochimique en Nouvelle-Écosse fait renaître l'optimisme. Anadarko met à exécution son projet de construire un terminal de gaz naturel liquéfié d'une valeur de 350 millions de dollars à Cape Breton, tandis que Keltic Petrochemicals veut construire la plus grande usine pétrochimique en Amérique du Nord, dans le comté de Guysborough, de même qu'un autre terminal de gaz naturel liquéfié. Si ces projets sont réalisés, ils stimuleront l'économie provinciale, ainsi que les économies et les marchés de l'habitation – relativement déprimés – de Guysborough et de Cape Breton.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

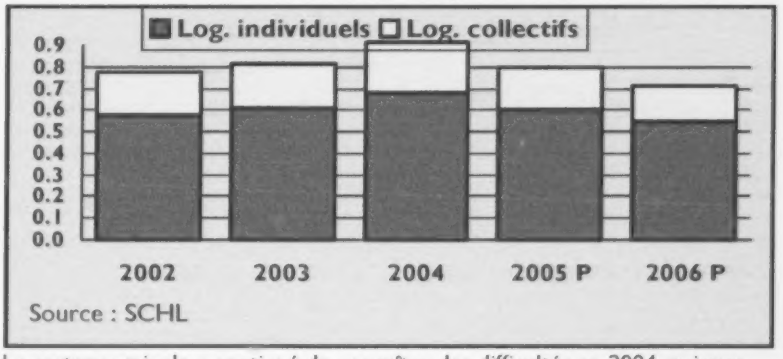
Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le nombre de mises en chantier demeurera élevé en 2005

La province a enregistré un taux de croissance estimé à 1,4 % en 2004. Cette faible progression s'explique par les difficultés qu'a connues la province sur le plan économique l'an dernier. Non seulement l'activité dans le secteur touristique n'a pas progressé en 2004, mais elle a même accusé un recul pour une quatrième année d'affilée. Ce repli est essentiellement attribuable à l'appréciation de notre dollar, qui a incité bon nombre de Canadiens à prendre leurs vacances à l'extérieur du Canada. En outre, les touristes américains ont de nouveau été moins nombreux à se rendre dans la province en 2004, à cause des préoccupations concernant la sécurité et de la valeur élevée du dollar canadien, qui continue de rendre la région moins attrayante. On s'attend toutefois à ce que l'effet de ces tendances soit moins prononcé en 2005. De plus, les activités de marketing entreprises par la province pour favoriser le tourisme devraient donner des résultats et permettre à ce secteur de contribuer de manière plus positive à la croissance économique de l'Île-du-Prince-Édouard pendant la période visée par les prévisions.

Mises en chantier, Î.-P.-É (en milliers)



Source : SCHL

Le secteur agricole a continué de connaître des difficultés en 2004, puisque les inquiétudes à l'égard de l'encéphalopathie bovine spongiforme ont persisté et que le prix de la pomme de terre a chuté. Bien que la production de pommes de terre se soit accrue légèrement en 2004, en raison des conditions plus favorables à la croissance des plants, la diminution des prix a complètement annulé les effets de cet accroissement. En conséquence, les recettes des fermes ont encore diminué dans l'ensemble en 2004.

Sur une note plus positive, d'importants projets immobiliers devraient se concrétiser dans l'Île en 2005. Le plus grand chantier prévu est celui du nouvel édifice fédéral à Charlottetown.

Le nombre total de mises en chantier devrait demeurer élevé cette année grâce à la vigueur soutenue du segment des maisons individuelles dans l'agglomération de Charlottetown et à la construction de plusieurs collectifs d'habitation dans l'agglomération de Summerside. Il devrait cependant régresser quelque peu; il passera de 919 en 2004 à 800 cette année et à 710 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient rester nombreuses; on en prévoit 605 en 2005 – soit 77 de moins que l'an dernier – et 550 en 2006. C'est à Charlottetown qu'auront lieu la majorité des mises en chantier de maisons individuelles. Cependant, on s'attend à ce que les mises en chantier dans les régions rurales apportent une contribution positive à la croissance, qui restera supérieure à la moyenne.

Mises en chantier, logements collectifs : Après deux années de croissance, la construction de collectifs diminuera d'intensité en 2005, car les promoteurs voudront écouler sur le marché local tous les logements en stock. De 237 en 2004, le nombre de mises en chantier de collectifs devrait passer à 195 en 2005, puis à 160 en 2006. Il devrait demeurer élevé à Summerside en 2005 après avoir atteint en 2004 un sommet qui ne s'était pas vu depuis plus de 10 ans.

Reventes : Depuis quatre ans, le nombre de ventes S.I.A.® oscille autour de 1 400 à l'Île-du-Prince-Édouard. Il devrait s'établir à 1 450 en 2005 et en 2006. Le principal facteur de stabilité est la rareté des nouvelles inscriptions dans les principaux marchés urbains.

Prix : La demande forte et soutenue sur le marché de la revente des centres urbains de la province et sur le marché des propriétés récréatives (qui sont généralement plus chères), conjuguée à la faiblesse des inscriptions, fera monter de 2,6 % le prix de revente S.I.A.® moyen cette année et l'an prochain et le portera respectivement à 113 750 $ et à 116 750 $.

Faits saillants au niveau provincial

Construction de collectifs d'habitation à Summerside

Pendant dix ans, la construction de collectifs d'habitation a été morose dans la région de Summerside. Les promoteurs ont décidé que le moment était propice pour reprendre l'activité sur ce marché. À l'heure actuelle, la région compte très peu de logements haut de gamme destinés aux ménages dont les enfants ont quitté la maison, en comparaison de Charlottetown, où la croissance est forte dans ce segment depuis cinq ans. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des appartements à Summerside est à son plus bas niveau des dix dernières années.

Les ensembles immobiliers proposés sont semblables à ceux qui ont été construits à Charlottetown. Ils compteront de grands appartements de deux chambres dotés de plusieurs commodités, dont cinq appareils électroménagers ainsi que des parquets de bois franc et de céramique. Il est également possible qu'un ensemble de logements en copropriété soit mis en chantier à Summerside cette année, ce qui serait une première dans cette région de la province.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

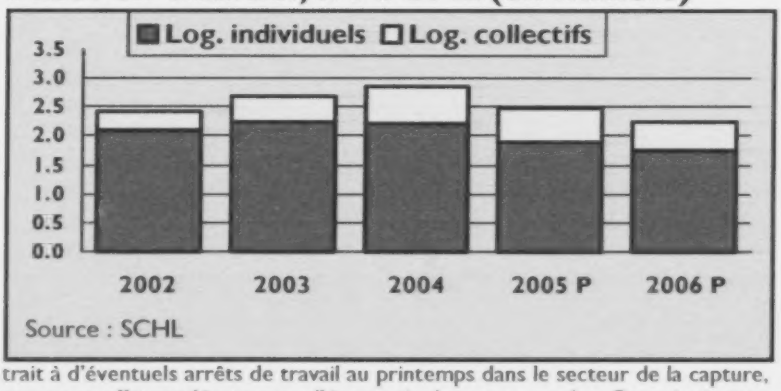
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La conjoncture économique s'est améliorée

L'augmentation des dépenses publiques et des profits dans les grandes industries du secteur primaire va stimuler la croissance économique à Terre-Neuve. Le nouvel accord conclu avec Ottawa dans le cadre de l'Entente Atlantique et la hausse des transferts fédéraux liés aux soins de santé et à la péréquation accroîtront les revenus de la province à long terme. En conséquence, les dépenses publiques seront plus importantes au cours des prochaines années, contrairement à ce qu'on prévoyait il y a quelques mois seulement. Grâce à l'augmentation des redevances sur le pétrole au large des côtes et à la mise en production du champ pétrolifère de White Rose et de la mine de Voisey's Bay plus tard cette année, les perspectives de croissance du PIB réel en 2005 ont été révisées à la hausse et portées à 2,0 %. Un accroissement de la production de minerai de fer et un léger redressement des dépenses de consommation contribueront également à l'amélioration de la situation économique en 2005. Cependant, les incertitudes entourant la pêche au crabe, surtout en ce qui a trait à d'éventuels arrêts de travail au printemps dans le secteur de la capture, auront un effet modérateur sur l'économie des zones rurales. On prévoit que le PIB réel croîtra de 5 % en 2006, grâce, surtout, à une année complète de production à Voisey's Bay et à White Rose. L'augmentation régulière des transferts fédéraux et celle des redevances sur le pétrole au large des côtes devraient entraîner une hausse parallèle des dépenses publiques l'an prochain. Les dépenses de consommation continueront à avoir des retombées positives, mais les taux d'intérêt plus élevés et la progression modeste du revenu en atténueront les effets. La croissance de l'emploi se poursuivra également pendant la période visée par les prévisions, mais à un rythme plus lent qu'au cours des dernières années. L'affaissement des stocks de poissons et l'agitation au sein de la main-d'œuvre seront une source importante d'incertitude dans l'industrie de la pêche et contribueront à de nouvelles pertes de population, puisque les travailleurs touchés vont quitter la province pour aller chercher de l'emploi ailleurs. Les mises en chantier devraient diminuer pour se chiffrer à 2 475 en 2005 et à 2 250 en 2006.

Mises en chantier, T.-N.-et-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le fléchissement de la croissance de l'emploi et du revenu, conjugué à la montée des taux d'intérêt, laisse prévoir une résorption de la demande de maisons individuelles neuves. Le choix croissant de logements existants à prix plus modique mettra aussi un frein à la demande d'habitations neuves. La préférence de plus en plus marquée des consommateurs pour des logements de densité moyenne, comme les jumelés et les duplex – plus abordables que les maisons individuelles – ralentira la construction de logements individuels. Par conséquent, les mises en chantier de ce type d'habitations reculeront en 2005 et en 2006; elles s'établiront respectivement à 1 900 et à 1 750.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si le marché des logements collectifs demeurera actif en comparaison des dix dernières années, de légères baisses sont aussi prévues dans ce segment. Depuis la fin des années 1980, la très grande majorité des logements collectifs commencés sont destinés à des propriétaires-occupants. On prévoit que le nombre de mises en chantier de collectifs descendra à 575 en 2005 et à 500 en 2006. Cependant, la demande non satisfaite sur le marché des maisons individuelles et les investissements du secteur public dans le logement abordable vont atténuer la baisse.

Reventes : Les conditions vont se détendre sur le marché de la revente également. Cependant, cet affaiblissement sera atténué par l'augmentation de l'offre d'habitations existantes à prix concurrentiel et par le fait que les constructeurs continueront d'utiliser le système S.I.A.® pour vendre leurs logements. Le nombre de ventes S.I.A.® descendra à 3 100 cette année puis à 3 000 l'an prochain.

Prix : Puisque le marché de St. John's tend vers un plus grand équilibre, le prix S.I.A.® moyen devrait afficher des hausses respectives de 1,1 et 1,5 % en 2005 et en 2006.

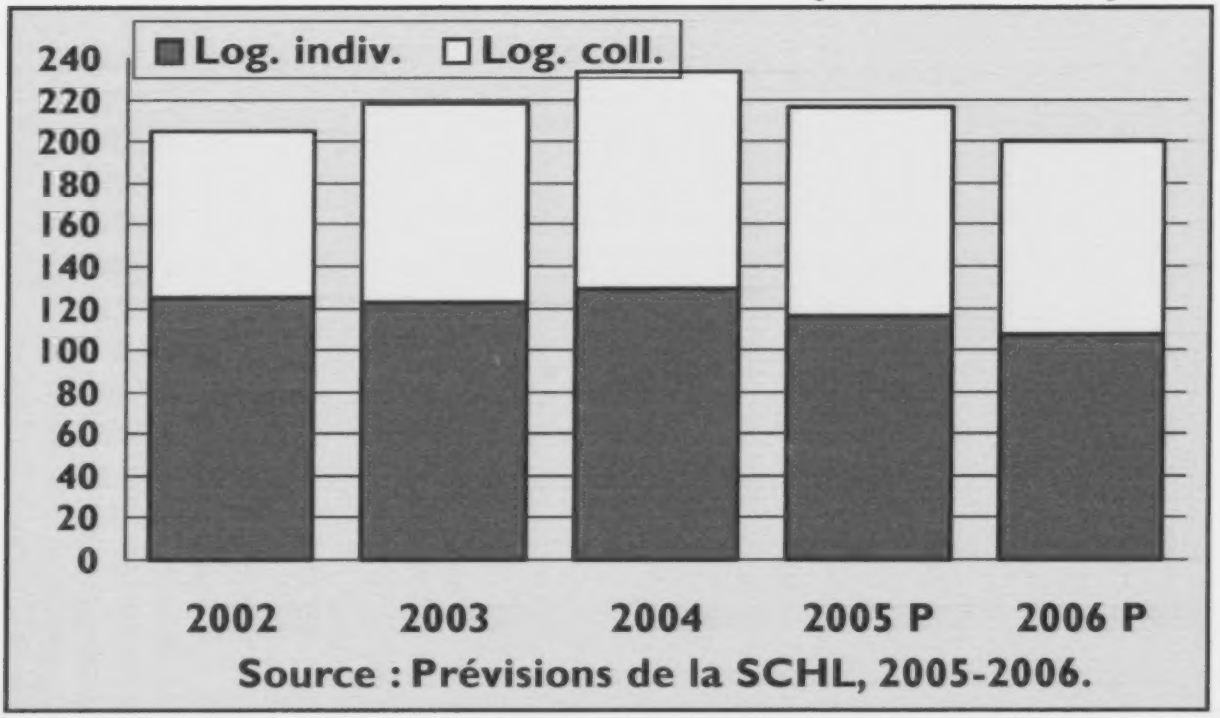
Faits saillants au niveau provincial

Le marché de l'habitation de St. John's profite de l'immigration

Bien que, par le passé, la province ait subi des pertes nettes de population en raison de l'émigration, il n'en a pas toujours été de même pour la région de St. John's. En fait, la situation s'est sensiblement améliorée à cet égard pour St. John's au cours des dernières années, puisqu'on y a enregistré un surplus migratoire net d'environ 3 700 personnes depuis 2000. De plus, l'immigration s'est accélérée au cours des trois dernières années, la région de St. John's enregistrant un gain net moyen d'environ 1 100 personnes par an. Une analyse plus poussée montre que la grande majorité de ces immigrants ont plus de 25 ans. Même si la demande qu'ils ont engendrée porte sur un large éventail de logements, l'analyse de la structure par âge des immigrants semble indiquer qu'un grand nombre d'entre eux se sont tournés vers des logements pour propriétaires-occupants. À long terme, la perspective d'un développement accru de l'industrie pétrolière au large des côtes et les incertitudes dans les régions rurales causées par les problèmes affectant l'industrie de la pêche continueront de favoriser la migration vers la région de St. John's.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	**1 459**	**1 788**	**2 419**	**2 692**	**2 870**	**2 475**	**2 250**
%	6.4	22.5	35.3	11.3	6.6	-13.8	-9.1
Î.-P.-É.	**710**	**675**	**775**	**814**	**919**	**800**	**710**
%	15.3	-4.9	14.8	5.0	12.9	-12.9	-11.3
N.-É.	**4 432**	**4 092**	**4 970**	**5 096**	**4 717**	**4 575**	**4 550**
%	4.3	-7.7	21.5	2.5	-7.4	-3.0	-0.5
N.-B.	**3 079**	**3 462**	**3 862**	**4 489**	**3 947**	**4 000**	**3 700**
%	10.9	12.4	11.6	16.2	-12.1	1.3	-7.5
QUÉ.	**24 695**	**27 682**	**42 452**	**50 289**	**58 448**	**50 000**	**45 000**
%	-4.1	12.1	53.4	18.5	16.2	-14.5	-10.0
ONT.	**71 521**	**73 282**	**83 597**	**85 180**	**85 114**	**78 500**	**71 500**
%	6.4	2.5	14.1	1.9	-0.1	-7.8	-8.9
MAN.	**2 560**	**2 963**	**3 617**	**4 206**	**4 440**	**4 600**	**4 800**
%	-18.3	15.7	22.1	16.3	5.6	3.6	4.3
SASK.	**2 513**	**2 381**	**2 963**	**3 315**	**3 781**	**3 850**	**3 600**
%	-18.6	-5.3	24.4	11.9	14.1	1.8	-6.5
ALB.	**26 266**	**29 174**	**38 754**	**36 171**	**36 270**	**34 000**	**32 500**
%	3.2	11.1	32.8	-6.7	0.3	-6.3	-4.4
C.-B.	**14 418**	**17 234**	**21 625**	**26 174**	**32 925**	**33 600**	**31 600**
%	-11.6	19.5	25.5	21.0	25.8	2.1	-6.0
Canada	**151 653**	**162 733**	**205 034**	**218 426**	**233 431**	***216 400**	***200 200**
%	1.1	7.3	26.0	6.5	6.9	-7.3	-7.5

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229	1 900	1 750
%	6,7	21,5	30,9	7,1	-0,5	-14,8	-7,9
Î.-P.-É.	614	551	582	613	682	605	550
%	30,1	-10,3	5,6	5,3	11,3	-11,3	-9,1
N.-É.	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270	3 000	2 800
%	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-8,3	-6,7
N.-B.	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970	2 900	2 800
%	10,9	5,4	7,6	13,4	-5,4	-2,4	-3,4
QUÉ.	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871	25 500	23 500
%	-2,8	12,0	46,9	7,8	6,0	-11,7	-7,8
ONT.	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929	42 000	37 500
%	4,2	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-14,2	-10,7
MAN.	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484	3 600	3 800
%	5,2	4,8	22,6	4,9	10,1	3,3	5,6
SASK.	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193	2 200	2 200
%	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,6	0,3	0,0
ALB.	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487	21 000	20 000
%	0,9	17,4	24,0	-10,6	2,6	-6,6	-4,8
C.-B.	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056	13 800	12 600
%	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,7	-1,8	-8,7
CAN.	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	*116 500	*107 500
%	0,0	4,2	30,6	-1,7	4,8	-9,8	-7,7

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	144	190	327	452	641	575	500
%	4,3	31,9	72,1	38,2	41,8	-10,3	-13,0
Î.-P.-É.	96	124	193	201	237	195	160
%	-33,3	29,2	55,6	4,1	17,9	-17,7	-17,9
N.-É.	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 575	1 750
%	74,1	-15,5	20,7	32,4	-32,0	8,8	11,1
N.-B.	637	889	1 093	1 350	977	1 100	900
%	10,8	39,6	22,9	23,5	-27,6	12,6	-18,2
QUÉ.	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 500
%	-6,0	12,2	63,9	34,1	28,2	-17,2	-12,2
ONT.	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	36 500	34 000
%	9,4	10,6	-3,5	15,7	-3,7	0,9	-6,8
MAN.	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
%	-76,5	137,3	19,5	73,2	-8,2	4,6	0,0
SASK.	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 400
%	-38,9	21,0	36,9	18,0	30,4	3,9	-15,2
ALB.	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
	7,7	-0,3	51,3	0,1	-3,3	-5,7	-3,8
C.-B.	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	19 000
%	-8,0	34,5	16,3	27,8	35,5	4,9	-4,0
CAN.	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*99 900	*92 700
%	2,9	12,2	19,4	19,5	9,6	-4,2	-7,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	Jumelés	44	30	36	66	264	200	175
	En rangée	23	36	42	107	51	55	50
	Appartements	77	124	249	279	326	320	275
	Total	144	190	327	452	641	575	500
Î.-P.-É.	Jumelés	46	56	64	72	76	60	50
	En rangée	21	10	47	40	80	45	40
	Appartements	29	58	82	89	81	90	70
	Total	96	124	193	201	237	195	160
N.-É.	Jumelés	266	228	253	338	266	225	215
	En rangée	17	40	144	277	186	175	260
	Appartements	1 293	1 063	1 210	1 513	995	1 175	1 275
	Total	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 575	1 750
N.-B.	Jumelés	113	114	186	254	293	350	300
	En rangée	26	153	68	143	256	155	100
	Appartements	498	622	839	953	428	595	500
	Total	637	889	1 093	1 350	977	1 100	900
QUÉ.	Jumelés	1 291	1 309	1 855	2 432	2 932	2 500	2 400
	En rangée	858	869	964	773	1 109	900	800
	Appartements	7 197	8 311	14 376	19 859	25 536	21 100	18 300
	Total	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 500
ONT.	Jumelés	7 167	7 106	6 886	6 379	5 172	4 750	3 950
	En rangée	10 846	10 269	11 849	12 191	12 824	13 750	13 050
	Appartements	12 421	16 275	13 748	19 000	18 189	18 000	17 000
	Total	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	36 500	34 000
MAN.	Jumelés	52	51	68	88	132	105	70
	En rangée	63	84	76	62	92	95	80
	Appartements	97	368	457	891	732	800	850
	Total	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
SASK.	Jumelés	148	116	142	95	184	150	200
	En rangée	173	240	456	594	681	600	400
	Appartements	302	398	434	529	723	900	800
	Total	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 400
ALB.	Jumelés	1 518	1 957	2 869	2 567	2 916	2 950	3 500
	En rangée	1 545	1 779	2 531	2 859	2 401	2 350	2 800
	Appartements	6 368	5 669	8 834	8 827	8 466	7 700	6 200
	Total	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
C.-B.	Jumelés	885	916	1 225	1 353	2 062	2 200	2 250
	En rangée	1 675	1 686	2 305	3 297	4 387	4 500	4 350
	Appartements	4 410	6 770	7 365	9 272	12 420	13 100	12 400
	Total	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	19 000
CAN.	Jumelés	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	13 490	13 110
	En rangée	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	22 625	21 930
	Appartements	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	63 780	57 670
	Total	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*99 900	*92 700

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	2 593	2 808	3 014	3 238	3 265	3 100	3 000
%	6,4	8,3	7,3	7,4	0,8	-5,1	-3,2
Î.-P.-É.	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 450	1 450
%	1,9	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,3	0,0
N.-É.	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873	8 800	8 550
%	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-3,8	-0,8	-2,8
N.-B.	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 200	6 100
%	3,4	5,6	6,5	7,9	8,9	3,7	-1,6
QUÉ.	54 160	62 351	68 161	67 130	69 617	61 000	58 000
%	8,8	15,1	9,3	-1,5	3,7	-12,4	-4,9
ONT.	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354	192 000	186 000
%	-1,0	10,3	9,7	3,6	7,0	-2,7	-3,1
MAN.	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	13 000	13 800
%	-2,3	7,8	-2,9	3,7	5,0	7,5	6,2
SASK.	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800
%	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5
ALB.	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	57 000	54 000
%	1,5	13,1	4,2	0,6	11,9	-0,8	-5,3
C.-B.	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	90 000	85 600
%	-6,7	28,4	19,0	12,5	3,5	-6,6	-4,9
CAN.**	333 872	380 885	418 691	434 589	460 703	*441 100	*425 300
%	-0,3	14,1	9,9	3,8	6,0	-4,3	-3,6

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	99 525	104 376	113 081	119 822	131 499	133 000	135 000
%	5,5	4,9	8,3	6,0	9,7	1,1	1,5
Î.-P.-É.	82 883	87 696	94 964	101 745	110 815	113 750	116 750
%	0,9	5,8	8,3	7,1	8,9	2,6	2,6
N.-É.	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096	149 250	154 000
%	7,0	5,1	9,7	7,6	7,2	2,2	3,2
N.-B.	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	116 500	120 000
%	4,0	4,7	4,4	5,7	6,7	3,2	3,0
QUÉ.	111 296	115 820	130 403	151 881	170 647	186 000	194 000
%	3,5	4,1	12,6	16,5	12,4	9,0	4,3
ONT.	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229	263 000	275 000
%	5,6	5,2	9,1	7,5	8,1	7,2	4,6
MAN.	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	130 000	138 000
%	1,7	6,0	3,6	10,6	11,7	9,0	6,2
SASK.	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	115 000	120 000
%	2,9	4,5	3,0	3,7	5,6	3,8	4,3
ALB.	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	206 000	218 000
%	4,8	5,1	10,7	7,4	6,5	5,8	5,8
C.-B.	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	308 000	321 000
%	2,8	0,7	7,2	8,8	11,2	6,5	4,2
CAN.**	164 036	171 801	188 785	207 162	226 283	*241 700	*252 100
%	3,7	4,7	9,9	9,7	9,2	6,8	4,3

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-1,4	3,1	1,6	2,4	1,3	1,0	0,5
Î.-P.-É.	4,3	1,4	1,4	2,4	0,8	1,0	1,2
N.-É.	2,0	1,0	1,7	2,1	2,4	1,5	1,3
N.-B.	1,7	-0,2	3,7	0,3	1,9	1,0	1,2
QUÉ.	2,5	1,1	3,7	1,6	1,7	1,1	1,1
ONT.	3,2	1,9	1,9	2,9	1,7	1,2	1,4
MAN.	2,2	0,5	2,4	0,5	1,0	1,3	1,6
SASK.	0,4	-2,7	1,7	1,5	1,0	1,1	1,0
ALB.	2,7	2,9	2,5	2,8	2,3	2,1	2,0
C.-B.	2,0	-0,4	2,0	2,8	2,3	2,7	2,1
CAN.	2,6	1,3	2,4	2,3	1,8	1,5	1,5

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	16,7	16,0	16,6	16,4	15,6	15,4	15,4
Î.-P.-É.	12,1	12,0	12,1	11,0	11,3	11,3	11,3
N.-É.	9,1	9,8	9,6	9,1	8,8	8,8	8,7
N.-B.	10,0	11,1	10,2	10,3	9,8	9,8	9,8
QUÉ.	8,5	8,8	8,7	9,2	8,5	8,6	8,7
ONT.	5,8	6,4	7,1	7,0	6,8	6,6	6,4
MAN.	5,0	5,1	5,1	5,0	5,3	5,2	5,1
SASK.	5,2	5,8	5,7	5,6	5,3	5,1	4,7
ALB.	5,0	4,7	5,3	5,1	4,6	4,5	4,4
C.-B.	7,2	7,7	8,5	8,0	7,2	6,6	6,6
CAN.	6,8	7,2	7,7	7,6	7,2	7,0	7,0

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	5,2	1,3	16,7	6,8	-0,7	2,0	5,0
Î.-P.-É.	1,9	-0,3	6,1	1,9	1,7	1,7	2,2
N.-É.	3,1	2,9	5,2	1,2	1,3	2,5	2,8
N.-B.	2,1	1,3	4,8	2,5	2,6	2,7	3,0
QUÉ.	4,3	1,1	4,1	1,9	2,2	2,5	2,7
ONT.	5,9	2,0	3,4	1,6	2,6	2,4	2,8
MAN.	4,3	0,8	2,2	1,5	2,3	3,0	3,1
SASK.	2,6	-1,8	-0,3	4,5	3,5	2,9	2,9
ALB.	6,1	1,6	2,4	2,7	3,7	3,8	4,1
C.-B.	4,6	0,9	3,3	2,5	3,9	3,2	3,3
CAN.	5,2	1,8	3,4	2,0	2,8	2,6	3,2

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-1 878	-2 550	-2 100
Î.-P.-É.	20	357	151	461	78	175	225
N.-É.	-564	-195	1 068	1 484	244	600	500
N.-B.	-1 411	-1 175	543	-761	64	-350	-100
QUÉ.	14 848	27 730	28 012	31 515	33 299	33 000	34 000
ONT.	151 099	162 871	134 176	101 198	97 062	103 000	107 000
MAN.	-377	-807	1 722	3 245	6 025	6 250	6 750
SASK.	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-1 711	-1 000	-800
ALB.	34 012	38 273	29 100	22 395	24 758	25 400	26 200
C.-B.	14 483	28 700	23 105	31 660	35 556	40 000	43 400
CAN.**	199 737	244 314	208 825	187 745	193 497	*204 525	*215 075

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix S.I.A.* moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2004	2 363	1 038	9.0	7 685	325 412	0.6
	2005(P)	2 550	1 090	7.5	7 850	355 000	1.2
	2006(P)	2 325	1 020	6.0	7 500	360 000	2.1
Vancouver	2004	19 430	5 614	5.0	37 972	373 877	1.3
	2005(P)	19 400	4 800	5.2	36 000	405 000	1.5
	2006(P)	18 500	4 500	5.0	35 000	425 000	1.5
Abbotsford	2004	1 083	607	n.d.	3 740	232 175	2.8
	2005(P)	950	525	n.d.	3 500	245 000	3.0
	2006(P)	910	500	n.d.	3 300	250 000	2.5
Edmonton	2004	11 488	6 614	4.0	17 652	179 610	5.3
	2005(P)	10 300	6 400	4.0	17 600	189 000	5.0
	2006(P)	9 850	6 150	4.0	17 000	198 000	4.8
Calgary	2004	14 008	8 233	5.6	26 511	222 860	4.3
	2005(P)	13 200	8 000	5.0	28 750	242 800	4.2
	2006(P)	12 250	7 450	4.0	28 250	261 000	4.2
Saskatoon	2004	1 578	753	4.7	2 999	132 549	6.3
	2005(P)	1 550	700	5.0	3 200	138 000	5.5
	2006(P)	1 300	700	4.0	3 400	144 000	5.0
Regina	2004	1 242	605	6.5	2 785	111 869	2.7
	2005(P)	1 250	600	7.0	2 900	118 000	2.7
	2006(P)	1 150	550	6.0	3 000	124 000	3.0
Winnipeg	2004	2 489	1 882	6.4	10 797	121 925	1.1
	2005(P)	2 700	1 950	7.4	11 700	132 000	1.3
	2006(P)	2 850	2 050	6.1	12 500	141 000	1.5
Thunder Bay	2004	287	241	1.9	1 453	112 500	5.0
	2005(P)	285	220	1.5	1 380	113 625	5.5
	2006(P)	260	210	1.0	1 350	114 193	6.0
Sudbury	2004	388	374	1.9	2 500	122 866	2.6
	2005(P)	440	390	1.5	2 600	126 500	2.0
	2006(P)	420	370	1.0	2 488	129 000	2.5
Windsor	2004	2 287	1 539	0.4	5 832	159 597	8.8
	2005(P)	1 960	1 300	2.5	5 650	168 500	6.5
	2006(P)	1 845	1 200	2.5	5 500	172 500	6.0
London	2004	3 078	2 336	4.7	9 238	167 344	3.7
	2005(P)	3 114	1 945	4.5	8 600	177 000	4.2
	2006(P)	2 555	1 825	3.3	8 100	181 500	4.0
Kitchener	2004	3 912	2 374	4.5	5 931	205 639	3.5
	2005(P)	3 780	2 280	6.5	6 000	219 000	3.2
	2006(P)	3 525	2 075	7.0	5 900	230 000	3.0
St. Catharines-Niagara	2004	1 781	1 292	6.9	6 723	170 425	2.6
	2005(P)	1 620	1 200	7.5	6 600	182 000	2.2
	2006(P)	1 580	1 100	7.0	6 325	191 500	2.0
Hamilton	2004	4 093	1 995	5.4	13 176	215 922	3.4
	2005(P)	4 100	2 120	6.0	13 350	232 000	3.2
	2006(P)	3 970	2 100	6.4	13 490	245 000	3.0
Toronto	2004	42 115	19 076	5.9	84 854	315 266	4.3
	2005(P)	39 000	15 500	6.5	83 000	341 000	5.0
	2006(P)	35 300	13 000	7.5	80 000	356 000	5.5

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2004	3 153	2 356	n.d.	9 816	237 084	3,4
	2005(P)	2 740	2 000	n.d.	9 400	255 000	3,2
	2006(P)	2 400	1 700	n.d.	8 800	270 000	3,0
Kingston	2004	872	701	n.d.	3 764	175 248	2,4
	2005(P)	800	650	n.d.	3 650	185 000	2,6
	2006(P)	725	625	n.d.	3 600	190 000	2,4
Ottawa	2004	7 243	3 245	6,6	13 457	238 152	3,9
	2005(P)	6 200	2 800	5,5	12 600	248 600	3,5
	2006(P)	5 800	2 500	5,0	12 200	256 100	3,0
Gatineau	2004	3 227	1 561	3,8	3 930	155 099	2,1
	2005(P)	2 700	1 300	3,0	3 700	165 000	2,5
	2006(P)	2 400	1 200	2,5	3 500	172 000	3,0
Montréal	2004	28 673	10 578	6,4	36 022	211 645	1,5
	2005(P)	26 000	10 000	5,0	33 500	227 000	2,2
	2006(P)	23 000	9 150	4,0	32 000	237 000	2,7
Trois-Rivières	2004	874	384	n.d.	816	102 021	1,2
	2005(P)	700	380	n.d.	825	109 000	1,6
	2006(P)	610	300	n.d.	775	114 000	1,9
Sherbrooke	2004	1 355	521	n.d.	1 264	133 700	0,9
	2005(P)	1 080	550	n.d.	1 300	146 700	1,4
	2006(P)	930	510	n.d.	1 350	152 000	1,2
Québec	2004	6 186	2 704	5,7	6 257	139 786	1,1
	2005(P)	5 800	2 650	4,0	6 400	149 000	1,5
	2006(P)	4 800	2 400	3,0	6 450	154 000	1,8
Saguenay	2004	347	244	n.d.	1 077	100 000	5,2
	2005(P)	360	250	n.d.	1 150	104 500	5,4
	2006(P)	330	220	n.d.	1 100	107 500	5,5
Saint John	2004	516	387	1,7	1 612	117 000	5,8
	2005(P)	545	400	1,5	1 650	120 000	5,5
	2006(P)	600	390	1,5	1 700	120 000	5,0
Halifax	2004	2 627	1 510	2,1	5 516	175 132	2,9
	2005(P)	2 575	1 325	1,8	5 400	179 000	2,7
	2006(P)	2 600	1 250	2,2	5 200	186 000	2,3
St. John's	2004	1 834	1 275	5,0	3 203	132 993	3,1
	2005(P)	1 600	1 100	4,0	3 000	135 000	3,5
	2006(P)	1 500	1 050	3,0	2 900	137 000	4,0
Charlottetown	2004	490	331	3,5	521	139 988	4,5
	2005(P)	450	300	3,0	500	141 000	4,0
	2006(P)	400	275	3,0	500	142 500	3,8
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2004	169 019	80 370	4,8	327 103		2,7
	2005(P)	157 749	72 725	5,6	321 755		3,1
	2006(P)	144 685	66 370	5,7	313 178		3,3

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières de la région réunies.
*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2003:T2	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	214,4	227,7	233,1	234,7	250,2	241,0	239,8	231,8
%	-0,2	6,2	2,4	0,7	6,6	-3,7	0,5	-3,3
Mises en chantier, total, en milliers	203,1	228,0	225,6	224,0	232,4	236,3	236,9	213,3
%	-8,1	12,3	-1,1	-0,7	3,8	1,7	0,3	-10,0
Mises en chantier, log. ind., en milliers	119,5	123,9	127,5	128,4	125,8	133,3	129,3	117,9
%	-2,1	3,7	2,9	0,7	-2,0	6,0	-3,0	-8,8
Mises en chantier, log. coll., en milliers	83,6	104,1	98,1	95,6	106,6	103,0	107,6	95,4
%	-15,6	24,5	-5,8	-2,5	11,5	-3,4	4,5	-11,3
Log. achevés, total, en milliers	47,8	55,7	55,0	45,3	48,6	61,6	60,0	47,1
%	17,3	16,4	1,2	11,1	7,4	26,7	-2,6	-21,6
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	115,9	117,3	119,0	120,4	122,6	124,2	125,4	n.d.
%	1,1	1,2	1,5	1,1	1,9	1,3	1,0	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	412,5	462,9	448,5	454,9	477,6	460,6	451,3	453,1
%	-1,0	12,2	-3,1	1,4	5,0	-3,6	-2,0	0,4
Prix S.I.A.® moyen, $CAN, en milliers	201 963	210 202	215 701	219 782	226 272	225 789	233 148	238 462
%	1,2	4,1	2,6	1,9	3,0	-0,2	3,3	2,3
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,08	4,55	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,20	6,28	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	60,7	63,5	64,8	66,1	67,3	68,1	69,2	n.d.
%	-0,1	4,6	2,0	2,1	1,8	1,2	1,6	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	29,7	30,7	32,1	32,6	33,0	33,5	34,2	n.d.
%	-2,1	3,4	4,7	1,6	1,1	1,8	1,9	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	22,5	22,9	23,3	23,9	24,1	24,8	25,7	n.d.
%	3,3	1,4	1,8	2,9	0,5	3,1	3,6	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,67	9,97	9,46	9,64	10,24	9,87	9,58	n.d.
%	-0,4	15,0	-5,1	1,8	6,2	-3,6	-3,0	n.d.
Déflateur, 1997=100	117,4	119,1	121,0	122,2	125,1	126,3	126,8	n.d.
%	1,0	1,5	1,6	1,0	2,3	1,0	0,3	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.